

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche

Le Norme Tecniche del del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.12 comma 3 del DPR 06/06/2001 n° 380.

Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche, per quanto non in contrasto, con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art. 3 - Deroghe - Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico

In ottemperanza al disposto dell'art.14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 N° 12.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Le strutture alberghiere sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici

4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.G.T. a piano attuativo. Essa comprende le aree fondiari edificabili, le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.G.T. e le aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere all'interno del piano attuativo.

4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)

Per superficie fondiaria si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea destinata all'edificazione e relative pertinenze per interventi edilizi diretti.

Non concorrono a formare la superficie fondiaria le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie e secondarie già destinati dal P.G.T. ad uso pubblico.

4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 1°, della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 2° della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie territoriale (St).

4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).

4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St).

4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (SF).

4.9 - S.I.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.)

Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie.

4.9.1 - Residenziale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani degli edifici compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici e degli eventuali piani interrati, seminterrati, soppalchi e sottotetti

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali e 15 se per elementi orizzontali;
- i portici, le logge, i balconi di sporgenza non superiore ai 2 mt, purché permanentemente aperti su almeno due lati con una superficie massima ammessa pari al 20% della superficie coperta del fabbricato, calcolata escludendo i portici. I portici con passaggio pubblico sono esclusi dal computo della slp anche se superiori a 2 mt.
- i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso del solaio di copertura non superiore a m. 0,50, aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, ecc.) ed un'altezza netta uguale o inferiore a ml. 2,50;
- i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474;
- le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia del terreno naturale che sistemato) all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 0,70.
- per le nuove costruzioni entro gli ambiti di fascia B del PAI sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento le superfici del piano terreno non utilizzabili come abitazione.

4.9.2 - Non residenziale, commerciale, direzionale e turistica.

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici non residenziali in genere, nella superficie lorda di pavimento (S.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa di persone; i magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati.
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 0,50.
- per le nuove costruzioni a destinazione alberghiera comprese nei piani attuativi, o negli atti di programmazione negoziata, non si calcolano nel computo della superficie lorda di pavimento tutti gli spazi interrati, anche se destinati a funzioni di servizio e di ricreazione che prevedono la presenza continua di persone.

4.9.3 - Industriale, artigianale e rurale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.

Deve essere compresa nella S.l.p. anche la superficie a P.T. per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:

- le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti dai processi di lavorazione;
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 0,50.

4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge e balconi), e compresi i porticati in ogni misura.

4.11 - Rapporto di copertura.

Rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4.12 - Indice di saturazione del lotto

Rapporto percentuale tra la superficie coperta massima comprendente anche il sedime dei piani interrati e la superficie fondiaria (Sf).

4.13 - V - Volume edificabile (misurato in mc.)

E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori; spessore convenzionale della soletta cm. 30. Si applicano inoltre le modalità di calcolo previste dalla L.R. 20.04.95 n. 26.

4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)

E' la distanza (misurata come altezza media delle fronti) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano agibile o della media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano o agibile con soffitto inclinato o a mansarda.

Nel caso di tetti in legno la misura deve essere effettuata all'intradosso del travetto interno.

Per gli edifici a gradoni l'altezza massima dovrà essere verificata per singolo corpo di fabbrica.

4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza sulla proiezione delle pareti antistanti con un minimo tra i due punti più vicini delle pareti degli edifici (misura radiale) pari a m. 6, con esclusione di balconi e sporti di gronda aventi un aggetto massimo di m. 2.

4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata, volti ad ottenere le seguenti concessioni:

- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche.

Le strutture interrato possono essere realizzate a confine, con esclusione delle costruzioni confinanti con spazi pubblici; per questi ultimi, la Giunta Comunale per particolari esigenze, può derogare dalla distanza minima dai confini prevista dalle specifiche norme di zona.

4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

4.18 - Comparti edificatori.

E' l'area per la quale il P.G.T. deve essere attuato mediante unico piano attuativo.

Per i piani attuativi, previsti in sede di P.G.T., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole del Piano delle Regole.

4.19 Piano di campagna.

E' il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

4.20 Aree a parcheggio – Posto auto .

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 13 . Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per una autovettura avente superficie minima pari a mq. 13 e larghezza minima m. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m. 5.

4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante

Sono aree di pertinenza quelle, fondiaria e territoriali, utilizzate in conformità alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabili.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la zona in cui sono ubicati.

Possono essere utilizzate ai fini edificatori solo le aree della stessa proprietà non asservite come sopra agli edifici esistenti.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque assicurare una superficie scoperta e drenante, sistemata a verde e da individuarsi preventivamente sulle tavole progettuali. Tale area non dovrà essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e non dovrà essere inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 20% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.

Per i piani attuativi il computo della superficie drenante e scoperta deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

4.22 - Prescrizioni generali.

Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.I.p.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.

I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare alla urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.

La superficie risultante dalla differenza tra il rapporto di copertura ammissibile e la superficie massima di saturazione del lotto dovrà essere interrata, rispetto al profilo sia naturale che sistemato del terreno, di almeno 40 cm. al fine di ricoprire la struttura con riporto di terra coltivabile.

Art. 5 - Parcheggi

5.1 - Edilizia residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc.

Di tali aree almeno il 20% con un minimo di un posto auto (come definito all'art. 4.20) ogni due alloggi o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle regole.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno una autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati.

5.2- Edilizia non residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

- *Insedimenti direzionali ed uffici*: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione

- *Insedimenti commerciali*:

- per unità commerciali di superficie maggiore di 1.500 mq. : vedasi art. 49 NTA e piano dei servizi. Almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.
- per unità commerciali di superficie maggiore di 1.500 mq. : vedasi art. 49 NTA e piano dei servizi.

- *Alberghi e pensioni*: 1 mq. ogni 10 mc. oltre a un posto auto (come definito all'art. 4.20) ogni camera, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Ristoranti, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili*: 1 mq. ogni mq di SIp, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Zone industriali o artigianali*: 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Art. 6 - Tutela del verde.

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitare il più possibile l'abbattimento di essenze di alto fusto; che dovrà essere in ogni caso concesso dalle competenti autorità. Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero alto fusto (H minima ml. 3,00) ogni 200 mq. di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde drenante.

Le piante di alto fusto esistenti, devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere inalterata la percezione paesaggistica dei luoghi; i progetti delle nuove costruzioni devono indicare nella planimetria generale la presenza delle piante di alto fusto da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

Art. 6 bis - Ingegneria naturalistica .

Per interventi in ambiti concernenti laghi, stagni, corsi d'acqua brughiere, prati magri ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sono da adottare tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi delle tecniche e modalità esecutive fornite dalle principali pubblicazioni in materia, utilizzando prioritariamente le specie arboree comprese nell'elenco allegato al PTCP. Tale elenco potrà essere soggetto a modifiche e integrazioni nel contesto del Piano di Indirizzo forestale .

Art. 7 – Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.

Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle stabilite nelle presenti Norme per le singole zone del piano delle regole.

In attuazione alla legge regionale 11/03/2005 n. 12 art. 10.3.f negli ambiti di piano sono riportate le destinazioni d'uso non ammesse.

Gli interventi che comportano un aumento o una variazione degli standard sono le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 8- Strumenti di attuazione del P.G.T

Il P.G.T. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.G.T indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 9 - Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale contraddistinte nelle tavole del piano delle regole; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati.

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- *Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.)*, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P. o P.Z.)*, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.
- *Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.)*, di cui alla Legge 457/78 art 28.
- *Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)* previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42 , penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Programmi integrati di intervento* di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 n. 179 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- *Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)*, di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12
- *Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.)* di cui alla legge 457/78 art. 30.

Art. 10 - Intervento Edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad abilitazione comunale consistente nel permesso di costruire di cui al capo II del DPR 06/06/2001 n. 380 e riguarda le trasformazioni indicate all'art. 33 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

L'intervento edilizio diretto è attuabile anche mediante la denuncia di inizio attività da attuarsi con i disposti di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 , art. 41.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente Piano delle regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all'art. **11** delle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo anche per i nuovi interventi all'interno del tessuto residenziale in trasformazione, e prevede la cessione delle aree di parcheggio e di verde pubblico di cui all'art. **12** delle presenti norme, nella misura stabilita dal piano dei servizi, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento.

Il permesso di costruire convenzionato è ammesso in ambiti già edificati, o in adiacenza agli stessi, in ambiti dove si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti, serviti da strade pubbliche , di uso pubblico o private di adeguato calibro, e dove le opere di urbanizzazione siano almeno in parte già esistenti,

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencato e con l'individuazione delle aree in prevista cessione, nonché con la documentazione che dimostri per il singolo lotto la dotazione delle opere di urbanizzazione, quali l'accesso su strade esistenti , la presenza di acquedotto fognatura e servizi a rete.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei privati richiedenti, con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse per i piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dal listino prezzi delle opere edili della camera di commercio di Como vigente al momento della richiesta.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente dall'importo afferente i soli oneri di urbanizzazione primaria.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 11 - Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nella zona del nucleo di antica formazione.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Nelle zone del tessuto saturo, per particolari esigenze di ristrutturazione urbanistica, il Consiglio Comunale può individuare ambiti di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

Art. 12- Norme generali per i piani attuativi

Gli interventi in ambito di trasformazione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; le tavole del piano delle regole individuano e numerano le zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono, comprendendo in alcuni casi anche aree destinate ad usi di pubblico interesse che potranno essere diversamente localizzate ferma restandone la consistenza.

Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal piano dei servizi.

Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie della zona come individuata nella tavola dell'azonamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. contigui al piano attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi.

Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli della NORME TECNICHE relativi alle zone omogenee interessate.

Il piano esecutivo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previo accordi con gli uffici Enel, TELECOM, o altri gestori competenti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati.

La procedura di approvazione dei piani attuativi è stabilita dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

La progettazione dei Piani Attuativi può prevedere sub comparti edificatori per un'attuazione in tempi differenziati dei piani stessi. Le convenzioni dei piani attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Per gli ambiti dotati autonomamente di opere di urbanizzazione, in alternativa alla redazione del piano attuativo è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato con le modalità e le procedure stabilite dall'art. 10 delle presenti norme.

Art. 13- Programmi integrati di intervento

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n. 179 e della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 – disciplina dei programmi integrati di intervento.

Il comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 14 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini; salvo quanto previsto dal Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. 15- Asservimento dell'area impegnata.

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il permesso di costruire, indicherà nel permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere ineditata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "*non aedificandi*". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.

Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.

Al rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto atto di impegno unilaterale debitamente registrato di impegnativa dell'area necessaria, secondo gli indici previsti, alla costruzione in oggetto.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Art. 16- Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano delle regole , in riferimento al quadro conoscitivo del documento di piano, individua i seguenti ambiti ed aree da assoggettare a specifica disciplina. Nella base cartografica di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati, i siti di interesse comunitario (SIC) e le zone di protezione speciale (ZPS) , e tutti i vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

16.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nucleo di antica formazione
- T1 Tessuto urbano saturo
- T1/2 Tessuto urbano saturo zona 2 legge 267
- T2 Tessuto urbano residenziale di completamento
- T3 Tessuto residenziale in trasformazione
- T4 Tessuto produttivo esistente
- T5 Tessuto produttivo di completamento
- T6 Tessuto turistico alberghiero esistente
- T7 Tessuto tecnologico esistente
- ST Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST Attrezzature private di interesse comune
- RSF Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

16.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- ZA Aree destinate all'agricoltura
- ZA/R Aree destinate all'agricoltura in fascia di rispetto della riserva naturale

16.3 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

- RN Riserva naturale

16.4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- T1/1 Tessuto urbano saturo zona 1 legge 267
- RC Fascia di rispetto cimiteriale

Art. 17- Immobili assoggettati a tutela

Gli immobili inseriti in area di interesse comune, meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, sono individuati sulle tavole del documento di piano con apposito simbolo :

Chiesa di S. Vincenzo

Chiesa dei Pescatori (NS di Fatima)

Faro votivo

ad essi si applicano i criteri e le modalità di intervento di restauro conservativo previsti dall'articolo **18.7.1** categoria C1 delle presenti norme.

Art. 18 – NA - Nucleo di antica formazione.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



NA-Nucleo di antica formazione

Ambito del centro storico del capoluogo , di sensibilità paesistica medio– alta , costituito da un compatto agglomerato di edifici con tipologie in linea, a corte e a schiera, attestati sulla trama delle contrade.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio , attività industriale, attività agricola

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria =	Preesistente
Rapporto di copertura	= Preesistente
Altezza massima	= Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero .

Ad eccezione degli edifici classificati nelle categorie di intervento C1 e C2, un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 80 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali), e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso, fatte salve le prescrizioni igienico-sanitarie, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; non è ammesso l'utilizzo di questa norma su parti parziale di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

Per le medesime finalità di adeguamento igienico sanitario è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 15% del volume esistente

4. DISTANZE MINIME

<i>Dal ciglio stradale</i>	= <i>Preesistente</i>
<i>Dai confini</i>	= <i>Preesistente</i>
<i>Tra edifici</i>	= <i>Preesistente</i>

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;*
- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*
- *eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.*
- *la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.*

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C5 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto | - Denuncia di inizio attività.
- Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - piano particolareggiato
- piano di recupero. |

Per le aree ricadenti entro l'ambito Fascia 2 della L.267/98 valgono le norme geologiche del Piano delle Regole di cui all'allegato C3.

7. CATEGORIE DI INTERVENTO

La zona del Nucleo di antica formazione è suddivisa come segue in base alle categorie di intervento previste nelle del Piano delle Regole in scala 1:500, dove sono individuati i gradi di intervento consentiti per i singoli fabbricati.

7.1. CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Le opere, da eseguire con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sono quelle previste all'art. 27. a – b - c della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

La destinazione d'uso deve essere compatibile con la tipologia edilizia esistente.

7.2. CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Conservazione delle facciate esterne con murature in pietra a vista o con intonaci originari, anche laddove sussistesse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, senza modifiche delle aperture esistenti, salvo interventi minimali.
2. Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 80 cm., manto di coperture in tegole marsigliesi o coppi di laterizio; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non superiore al 45%. I tetti a padiglione dovranno mantenere l'impostazione originaria.
3. Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale, o colore grigio chiaro laccati opachi..
4. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
5. Applicazione di antoni di oscuramento applicati sui serramenti all'interno dei vani di abitazione, oppure mantenimento della tipologia originaria degli oscuramenti (antoni o persiane) dove già presenti .
6. Conservazione degli eventuali balconi in pietra o legno.
7. Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti esistenti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.
8. Gli elementi di contrasto indicati nelle tavole di azzonamento dei centri storici, dovranno essere obbligatoriamente rimossi.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso denuncia di inizio attività.

7.3. CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse; sono ammesse soltanto limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areoilluminanti.
2. Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 80 cm., manto di coperture in tegole marsigliesi o coppi di laterizio; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non superiore al 45%.
3. Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
4. Applicazione di antoni di oscuramento applicati sui serramenti all'interno dei vani di abitazione, oppure mantenimento della tipologia originaria degli oscuramenti (antoni o persiane) dove già presenti .
5. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
6. Conservazione degli eventuali balconi in pietra o in legno.
7. Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50, anche modificando la linea di gronda come previsto dall'art. 18.3 ultimo comma delle presenti norme.
8. Mantenimento della quota di impostazione dei solai esistenti
9. Possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario.
10. Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle tavole di classificazione dei gradi di intervento dei centri storici.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso singolo Permesso di costruire.

7.4. CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettera d) della LR 11 Marzo 2005 n. 12 , art. 27.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

1. Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti.
2. Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 80 cm., manto di coperture in tegole marsigliesi o coppi di laterizio; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non superiore al 45%.
3. Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.

4. Applicazione di antoni di oscuramento applicati sui serramenti all'interno dei vani di abitazione, oppure mantenimento della tipologia originaria degli oscuramenti (antoni o persiane) dove già presenti .
5. Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
6. Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
7. Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50 anche modificando la linea di gronda come previsto dall'art. **18.3** ultimo comma delle presenti norme.
8. Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
9. Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari e di modificare la quota di impostazione dei solai
10. Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle tavole di azionamento dei centri storici.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso singolo Permesso di costruire.

7.5. CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.**

Tali condizioni consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.

Gli interventi ammessi attraverso il permesso di costruire sono quelli della categoria C4 del presente articolo; gli interventi ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso l'approvazione di un piano di recupero con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art. **43** delle presenti Norme. La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura tradizionale.

7.6. NORME GENERALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Nelle categorie C1-C2-C3-C4-C5 dovrà essere applicata la seguente norma generale:

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *ringhiere in ferro*
- *conservazione della muratura in pietra o in rasopietra*
- *copertura in coppi di laterizio o tegole di laterizio naturale*
- *orditura e gronde in legno*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati. Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto indicati nella Tavole di azionamento dei centri Storici.

8. ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tradizionali tecniche edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.

Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e le metodologie di intervento da applicare all'arredo urbano.

Negli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, l'altezza sarà pari a quella preesistente. Un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 30 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei tecnologici (coibentazione della struttura del tetto); è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti.

Dai confini ml. 5,00
Tra edifici ml. 10,00

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito pari al preesistente

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e non dovranno comportare incrementi di lunghezza dei prospetti percepibili dal lago.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada e non dovranno comportare incrementi di lunghezza dei prospetti percepibili dal lago.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- La realizzazione di darsene o di attrezzature per il ricovero o l'ormeggio di imbarcazioni nella fascia a lago non dovrà dar luogo a interruzione del passaggio pubblico sulla spiaggia e nella fascia litoranea e non dovrà alterare con interruzioni e varchi di eccessive proporzioni la continuità della percezione della costa dal lago.

Art. 20 – T1/2 -Tessuto urbano saturo zona 2 legge 267

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T1-Tessuto urbano saturo - Zona 2 (PAI - PS Legge 267/1998)

*Ambito del tessuto urbano collocato tra il Lago di Como e la Statale, di recente formazione, costituito da uno sviluppo fitto di edifici isolati contraddistinti da linguaggi architettonici e uso di materiali eterogenei. Il contesto paesistico che lo racchiude, contraddistinto dalla sponda lacuale e dalla foce del torrente S. Vincenzo è di sensibilità medio – alta.
La zona è soggetta a rischio idrogeologico alto*

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia

Sono Fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	preesistente
Altezza massima	preesistente

Negli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, l'altezza sarà pari a quella preesistente. Un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 30 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei tecnologici (coibentazione della struttura del tetto); è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziale di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. Preesistente
Dai confini	ml. Preesistente
Tra edifici	ml. Preesistente

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *pari al preesistente*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

Per le aree ricadenti entro la delimitazione dell'ambito 2 della Legge 267 si applicano le norme di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole.

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture materiali e cromie.

Art. 21 – T2 - Tessuto urbano residenziale di completamento

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T2-Tessuto urbano residenziale di completamento

Ambito del tessuto urbano di recente formazione , costituito da uno sviluppo fitto di edifici isolati, in linea e a schiera, contraddistinti da linguaggi architettonici e uso di materiali eterogenei, in ambiti di media o bassa sensibilità paesistica .

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

Sono Fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente piano delle regole

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1,20
Rapporto di copertura		33%
Indice di saturazione del lotto		70 %
Altezza massima	ml.	10,00

Negli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, l'altezza sarà pari a quella preesistente. Un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 80 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali), e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso,

a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziale di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

Dai confini ml. 5,00

Tra edifici ml. 10,00

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito N° 3

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- *Intervento edilizio diretto (permesso di costruire)*
- *E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art. 42 delle presenti Norme Tecniche*

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BURL del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

Per le aree ricadenti entro l'ambito Fascia 2 della L.267/98 valgono le norme geologiche del Piano delle Regole di cui all'allegato C3.

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture materiali e cromie.

- Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde ; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.

Per le aree private antistanti il campo di calcio, contraddistinte con il simbolo **[S]** in adiacenza al vialetto pedonale ed alla cortina di edifici che costituisce un allineamento che segna la linea di discriminazione tra la quinta edificata e l'area verde , sono ammessi ampliamenti delle costruzioni adiacenti di cui all'art. **43** NTA aventi altezza massima pari a m. 3 dall'esistente piano di campagna, e la realizzazione di edifici accessori di cui all'art. **42** NTA .

Per l'area ubicata in località Stallone Venini contrassegnata con **[xx]** sono ammesse strutture di tipo agriturismo e laboratori e depositi agro alimentari non rumorosi e non inquinanti.

Art. 22 – T3 - Tessuto residenziale in trasformazione.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T3-Tessuto residenziale in trasformazione

Ambiti di espansione del tessuto urbano , ad esso adiacenti e correlati, sia in termini di urbanizzazione che di sensibilità paesistica.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)

lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1,0
Rapporto di copertura	25%
Indice di saturazione del lotto	40%

Altezza massima	ml. 8,00
-----------------	----------

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
---------------------	----------

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di ml. 5 per larghezza stradale inferiore a ml. 7,00, ml. 7,50 per larghezza stradale compresa tra ml. 7,00 e ml. 15, verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5)	ml. 0,00
--	----------

Tra edifici altezza edificio più alto ml. 0,00 (minimo ml. 10.00)
 La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico da trascriversi a cura e spese del concessionario.
 La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito N° 2

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire).
- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulla tavola di azionamento con il simbolo [=]

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BURL del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde ; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno avere una lunghezza massima delle fronti pari a mt. 20.
- In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., è ammessa l'altezza massima di mt.9.

9. NORME PARTICOLARI

La porzione di costruzioni da adibire ad attività artigianali di servizio, non potrà superare il 50 % del volume totale realizzato e non potrà essere collocata in fabbricati indipendenti.
 E' consentita la costruzione di ricoveri per autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'art. 42 delle presenti Norme a servizio degli edifici esistenti.
 L'area di parcheggio di accesso pubblico da prevedere all'esterno della recinzione è quella indicata all'art. 5.1 delle presenti NORME TECNICHE.

Art. 23 - T4 - Tessuto produttivo esistente.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T4-Tessuto produttivo esistente

Ambito del tessuto urbano di recente formazione , costituito da edifici per attività produttive sia in ambiti pianificati (PIP e PLU Trivio e Fossa spagnola) che in ambito urbano o periferico.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi vigenti :

Insedimenti industriali e artigianali, non nocivi e non inquinanti, depositi commerciali non aperti al pubblico, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda.

Gli uffici e gli spazi commerciali inerenti all'attività suddetta e l'abitazione del proprietario o custode, saranno ammessi nella percentuale massima complessiva del 15% della S.l.p. con un massimo di un alloggio di servizio o custodia di superficie non superiore ai 120 mq. di S.l.p. per lotto.

Per gli ambiti dei vigenti piani attuativi PIP e PLU Trivio , PIP Fossa spagnola valgono le destinazioni d'uso previste dalle convenzioni allegate ai piani attuativi.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi vigenti :

Insedimenti residenziali e commerciali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, nonché attività ricettive ed agricole.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi vigenti :

Rapporto di copertura	50 %
Indice di utilizzazione fondiaria	80 %
Altezza massima	ml. 8,00

Per gli ambiti dei vigenti piani attuativi PIP e PLU Trivio , PIP Fossa spagnola valgono gli indici volumetrici e dimensionali previsti dalle convenzioni allegate ai rispettivi piani attuativi.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di almeno 5,00 ml., verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso superiore a ml. 10,00.

Dai confini 1/2 altezza
con un minimo ml. 5,00

Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo ml. 10,00

La distanza tra edifici sarà pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00. salvo prescrizioni più restrittive delle autorità competenti.

Per gli ambiti dei vigenti piani attuativi PIP e PLU Trivio , PIP Fossa spagnola valgono le distanze previste dalle convenzioni allegate ai piani attuativi.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire)
- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulla tavola di azionamento con il simbolo P.A.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con superfici riflettenti ed eccessive superfici vetrate.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture materiali e cromie.
- Gli interventi ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a due falde possibilmente con pendenza superiore al 25% . I materiali di facciata

e le forme dei volumi in ampliamento dovranno presentare il massimo grado di integrazione con le caratteristiche degli edifici esistenti.

- Gli interventi di modifica delle aree esterne dovranno prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 10% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata. I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri.

8. NORME PARTICOLARI

La superficie lorda di pavimento calcolata ai sensi dell'art. **4.9.3** delle NORME TECNICHE determina le aree che possono essere adibite ad uffici, residenza del custode e vendita dei prodotti dell'azienda.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. **41** delle presenti NORME TECNICHE

E' consentita la costruzione di ricoveri per autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell' art. **42** delle presenti NORME TECNICHE.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BURL del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9 con le successive modificazioni e integrazioni.

Per le attività produttive esistenti al momento dell'adozione del piano delle regole, contrassegnate con il simbolo **[c]** è ammesso un ampliamento una tantum del volume esistente in misura pari al 50% con altezza massima degli ampliamenti pari a mt.6.

Art. 24 – T5 - Tessuto produttivo di completamento.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T5-Tessuto produttivo di completamento

Ambiti di espansione del tessuto produttivo in zone periferiche

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti industriali e artigianali, non nocivi e non inquinanti, depositi commerciali non aperti al pubblico, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda.

Gli uffici e gli spazi commerciali inerenti all'attività suddetta e l'abitazione del proprietario o custode, saranno ammessi nella percentuale massima complessiva del 15% della S.l.p. con un massimo di un alloggio di servizio o custodia di superficie non superiore ai 120 mq. di S.l.p. per lotto.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Insedimenti residenziali e commerciali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, nonché attività ricettive ed agricole.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Rapporto di copertura	50 %
Indice di utilizzazione fondiaria	80 %
Altezza massima	ml. 8,00

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di almeno 5,00 ml., verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso superiore a ml. 10,00.

Dai confini 1/2 altezza
con un minimo ml. 5,00

Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo ml. 10,00
La distanza tra edifici sarà pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00. salvo prescrizioni più restrittive delle autorità competenti.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire)
- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulla tavola di azionamento con il simbolo P.A.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di nuova edificazione saranno improntati alla ricerca della massima semplicità planimetrica e di volume. I materiali di facciata dovranno avere superficie piana, il più possibile regolare, evitando trame o lavorazioni policrome di facciata. Le finestratezze dovranno essere previste nella misura minima per soddisfare i requisiti di illuminazione naturale. In facciata saranno evitate le superfici riflettenti o le facciate continue. La tipologia delle coperture sarà a due falde simmetriche o a volta centinata. I materiali di copertura saranno simili o riconducibili alla tradizione locale, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con superfici riflettenti.
- Le sistemazioni delle aree esterne dovranno prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 15% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata, al fine di schermare e mitigare la percezione dei fabbricati e dei materiali a cielo libero depositati all'interno dell'area. I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri. Nelle zone a verde piantumato previste dall'art. 7 delle NTA devono essere messe a dimora piantumazioni costituite da filari di essenze autoctone disposte con distanza massima di 15 mt. l'una dall'altra con il criterio di ricreare un impianto boschivo a filari simile a quello del paesaggio agrario tradizionale.

8. NORME PARTICOLARI

La superficie lorda di pavimento calcolata ai sensi dell'art. 4.9.3 delle NORME TECNICHE determina le aree che possono essere adibite ad uffici, residenza del custode e vendita dei prodotti dell'azienda.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. 41 delle presenti NORME TECNICHE

E' consentita la costruzione di ricoveri per autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell' art. 42 delle presenti NORME TECNICHE.

L'area esterna di competenza dell'edificio industriale per la produzione di prodotti per edilizia e l'area adiacente alla viabilità di progetto entrambe in località Trivio, evidenziate nella tavola dell'azionamento con la simbologia [Ⓜ], sono identificate quali ambiti che necessitano di opere di recupero ambientale.

Per l'attuazione delle previsioni per tale ambito è prescritta una fascia perimetrale al lotto a verde drenante piantumato, di larghezza minima di m. 7, piantumata con essenze autoctone disposte a filare, di altezza minima pari a m. 5 all'impianto.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903

del 20/12/1996, pubblicata sul BURL del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9 con le successive modificazioni e integrazioni.

Art. 25 – T6 -Tessuto turistico alberghiero esistente

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T6-Tessuto turistico alberghiero esistente

Ambiti con presenza di attività turistiche e alberghiere

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività ricettive, alberghi, pensioni, ristoranti locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività industriale ed artigianale, attività agricola.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)

lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria

(vedi norme particolari)

Rapporto di copertura

(vedi norme particolari)

Altezza massima

(vedi norme particolari)

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml.	5,00
Dai confini	ml.	5,00
Tra edifici	ml.	10,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto o se previsto sulla tavola dell'azzonamento con P.A.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale .
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

8. NORME PARTICOLARI

Nota 1 – Per le attività alberghiere esistenti alla data di adozione del piano delle regole, è consentito un incremento “una tantum” di volume non superiore al 30% dell'esistente per adeguamento delle strutture ad esigenze di ordine tecnologico, funzionale , igienico o per adeguamenti normativi, a condizione che i volumi siano aderenti ed integrati con i fabbricati principali, evitando superfetazioni e corpi aggettanti.

Nota 2 – La parte di edificio da adibire a residenza per la direzione o per alloggi di custodia non può superare il 20% della S.l.p. , con un massimo di mq. 200.
E' in ogni caso ammesso un minimo di mq. 120 di S.l.p. per ogni attività.

Nota 3 – Per le aree private antistanti il campo di calcio, contraddistinte con il simbolo [S] in adiacenza al vialetto pedonale ed alla cortina di edifici che costituisce un allineamento che segna la linea di discriminazione tra la quinta edificata e l'area verde , sono ammessi ampliamenti delle costruzioni adiacenti di cui alla nota 1 ed all'art. 43 NTA purchè aventi altezza massima pari a m. 3 dall'esistente piano di campagna, e la realizzazione di edifici accessori di cui all'art. 42 NTA .

Nota 4 – Per l'area ricettiva “Sole mio” contraddistinta con il simbolo [#] si applicano le norme contenute nella convenzione stipulata tra il Comune e la società di gestione. L'attuazione degli interventi è subordinata a programmazione negoziata.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

Art. 26 - T7 - Tessuto tecnologico esistente

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T7-Tessuto tecnologico esistente

Area Telespazio : grande struttura per la gestione di comunicazioni via satellite per telefonia e servizi televisivi, servizi di infomobilità, monitoraggio a distanza e messaging;

Centrale telecom Gera Lario nell'ambito del tessuto storico

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Infrastrutture e attrezzature tecnologiche in genere, impianti di telecomunicazione, centrali di produzione e distribuzione energia elettrica, centrali telefoniche, centrali per la distribuzione del gas, depuratori, abitazioni dei custodi – uffici connessi con le attrezzature.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole.

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per interventi di ampliamento e integrazione l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima, distanze minime saranno stabilite a seconda della tipologia dell'intervento, con apposita deliberazione consiliare.

4. DISTANZE MINIME

Vedasi Piano dei servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto, dopo esplicita approvazione da parte del Consiglio Comunale che ne riconosca la congruità, fissando contestualmente il dimensionamento urbanistico dell'intervento.

6. NORME PARTICOLARI

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

Ai sensi dell'art.4 della L.11.05.2001 n.11, gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati quali zone dove è consentita l'istallazione di impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione con le modalità e le procedure contenute nella legge sopracitata e successivo regolamento.

Art. 27 – ST - Attrezzature pubbliche di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST-Attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree ad uso pubblico individuate nel piano dei servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
Edifici per istruzione inferiore.
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
Parcheggi o verde attrezzato.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedasi Piano dei servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedasi Piano dei servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedasi Piano dei servizi

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

Art. 28 – ST - Attrezzature private di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST-Attrezzature private di interesse comune

Aree di proprietà privata ad uso pubblico individuate nel piano dei servizi –

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
Edifici per il culto, oratori.
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
Colonie, case per ferie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedasi Piano dei servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedasi Piano dei servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedasi Piano dei servizi

6. NORME PARTICOLARI

Per le aree ricadenti entro il perimetro della fascia di rispetto riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, con le successive modificazioni e integrazioni.

Art. 29 – RSF - Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



RSF-Fascia di rispetto stradale e ferroviario

1. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima esistente con incremento massimo del 10%

2. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione limitatamente alle destinazioni di zona di cui al comma 4.

3. DISTANZE MINIME

Per le nuove costruzioni :Dal ciglio stradale in base alle disposizioni del codice della strada , dal ciglio ferroviario in misura stabilita dall'ente gestore della rete.

Dai confini di proprietà privata ml 5,00
Tra edifici ml. 10,00

Per edifici esistenti non inferiore alla preesistente

4. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, ammesse solo attrezzature connesse al servizio dell'infrastruttura di cui costituiscono la salvaguardia quali distributori di benzina con annessi servizi (solo per la fascia di rispetto delle strade) caselli e manufatti connessi alla ferrovia (solo per la fascia di rispetto ferroviaria) e impianti tecnologici in genere di utilità pubblica.

5. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale

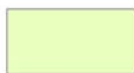
6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola, identificati nella tavola di piano con [*] sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con incremento di SLP del 20% rispetto all'esistente, con un minimo che consenta di ottenere un edificio avente SLP totale (esistente + ampliamento) pari a mq. 40.

Art. 30 – ZA - Aree destinate all'agricoltura

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

SIMBOLOGIA DI ZONA



ZA-Aree destinate all'agricoltura

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria :

- Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
 - a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
 - b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
 - c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli
- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
- Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. La realizzazione di strutture sotto la quota altimetrica dei 220 mt slm, è subordinata alla disponibilità delle aree necessarie al computo volumetrico sotto tale quota altimetrica .

Altezza massima :

- L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10	(vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6	(vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 12	(vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola, identificati nella tavola di piano con [*] sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con incremento di SLP del 20% rispetto all'esistente, con un minimo che consenta di ottenere un edificio avente SLP totale (esistente + ampliamento) pari a mq. 40.

Per l'attività "FLOGARDEN Martinelli Dario" l'incremento è ammesso sulla porzione di edificio adibita a superficie di vendita come risultante dalla licenza commerciale.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto con Permesso di costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente, intervento edilizio diretto con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.

Per le aree ricadenti entro l'ambito Fascia 2 della L.267/98 valgono le norme geologiche del Piano delle Regole di cui all'allegato C3.

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.
- Le bonifiche agrarie sono realizzabili a seguito di provvedimento abilitativo rilasciato dal responsabile del servizio, previa richiesta del proprietario del fondo che precisi la tipologia e l'entità dei lavori da eseguire.

9. NORME PARTICOLARI

E' consentita la distanza di ml. 10 dal ciglio stradale, per le costruzioni a destinazione residenziale e per gli ampliamenti degli edifici esistenti.

Art. 31 – ZA - Aree destinate all'agricoltura in fascia di rispetto della riserva naturale

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

SIMBOLOGIA DI ZONA



ZA-Aree destinate all'agricoltura

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda.

Costruzioni residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, costruzioni residenziali esistenti, attrezzature pubbliche, ed in ogni caso quelle consentite dal Piano di gestione della Riserva naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9, e successive modificazioni o integrazioni.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, attività industriale, attività commerciali e direzionali, ed in ogni caso quelle non ammesse dal Piano di gestione della Riserva naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9, e successive modificazioni o integrazioni.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria :

- Nelle zone dove sono ammesse nuove costruzioni dal Piano di gestione della Riserva Naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola, gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
 - a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
 - b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
 - c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).

Altezza massima :

- L'altezza massima consentita è di ml 6,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10 (vedi Norme particolari)
Dai confini e dai cigli di strade interpoderali e consortili	ml. 6
Tra edifici	ml. 12

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Vedasi art. .2.4 NTA del Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9, e successive modificazioni o integrazioni.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Nelle zone dove sono ammesse nuove costruzioni dal Piano di gestione della Riserva Naturale, intervento edilizio diretto con Permesso di costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.
Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente, intervento edilizio diretto con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Per le caratteristiche delle nuove costruzioni e dei manufatti vedasi art. .2.4 NTA del Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9 e successive modificazioni o integrazioni.

Art. 32 – RN - Riserva naturale

Ambito di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico

SIMBOLOGIA DI ZONA



RN1- Zona di Riserva Naturale di massimo grado



RN2- Zona di Riserva Naturale di protezione



RN3- Specchi d'acqua inclusi nella perimetrazione della Riserva

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Vedasi Piano della Riserva naturale approvato con D.G.R. 20/12/1996 – n. 6/22903: Zona RN1 caratterizzata dal maggior grado di naturalità, Zona RN2 caratterizzata da vegetazione naturale e seminaturale. Zona RN3 specchi d'acqua.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Quelle in contrasto con il Piano della Riserva naturale approvato con D.G.R. 20/12/1996.

3. COSTRUZIONI ESISTENTI

Vedasi Art. 1 delle NTA del Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9:

è vietata la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 27 lettera d) della L.R 12/2005, nonché la ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 27 lettera e) della L.R. 12/2005, ad esclusione della ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero di edifici esistenti da destinare a servizi connessi alla gestione della riserva naturale.

4. MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente, intervento edilizio diretto con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività

Art. 33 – T1/1 -Tessuto urbano saturo zona 1 legge 267

Ambito non soggetto ad interventi di trasformazione urbanistica

SIMBOLOGIA DI ZONA

T1-Tessuto urbano saturo - Zona 1 (PAI - PS Legge 267/1998)

Ambito del tessuto urbano collocato tra il Lago di Como e la Statale, di recente formazione, costituito da uno sviluppo rado di edifici isolati e a schiera ; contraddistinti da linguaggi architettonici e uso di materiali eterogenei. Il contesto paesistico che lo racchiude, contraddistinto dalla sponda lacuale e dalla foce del torrente S. Vincenzo è di sensibilità medio – alta. La zona è soggetta a rischio idrogeologico elevato

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
 lettera a. manutenzione ordinaria
 lettera b. manutenzione straordinaria
 lettera c. restauro e risanamento conservativo

Vedasi la normativa geologica del piano delle regole

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	preesistente
Altezza massima	preesistente

Un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 30 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziale di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

Art. 34 – RC - Fascia di rispetto cimiteriale

Ambito non soggetto ad interventi di trasformazione urbanistica

SIMBOLOGIA DI ZONA



RC-Fascia di rispetto cimiteriale

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi, strade e giardini; sono ammessi solo gli edifici al servizio del cimitero e ad esso inerenti. Sono ammessi interventi per piccole costruzioni, quali chioschi per la vendita di fiori, purchè siano amovibili e temporanee. Costruzioni residenziali e agricole preesistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, residenza, attività agricole, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
 lettera a. manutenzione ordinaria
 lettera b. manutenzione straordinaria
 lettera c. restauro e risanamento conservativo
 lettera d. ristrutturazione edilizia

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima ml. 4,00

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale in misura non inferiore alla preesistente
 Dai confini codice civileml. 5
 Tra edifici codice civileml. 10

6. NORME PARTICOLARI

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'art. 338 del T.U.LL.SS. del 1934 così come modificato dalla legge 166/2002, è vietato costruire nuovi edifici; sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art.3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI

Art. 35 - Definizione degli interventi

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005. Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le definizioni di restauro previste dall'art. 29 del Dlgs. 42/2004. Una ulteriore specificazione di tali interventi, nel rispetto di quanto citato ai commi precedenti, può essere introdotta dal Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12. Il regolamento che i comuni approvano ai sensi dell'articolo 29, della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Art. 36 - Riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola

Le tavole del piano delle regole riportano con apposita simbologia grafica i perimetri relativi alle Zone RN1 - RN2 – RN3 nonché la fascia di rispetto della Riserva Naturale Pian di Spagna Lago di Mezzola, istituita con deliberazione della Giunta Regionale n. III/1913 del 06/02/1985.

In questi ambiti si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

Art. 37 - Percorsi di valore storico e paesaggistico

Sono individuati nelle tavole del documento di piano e riguardano il tracciato dell'antica Via Regina e il percorso panoramico della ss 340 dir.

Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria .
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato.
- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di Cartelli pubblicitari luminosi.

Art. 38- Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica sono soggette al permesso di costruire. Le cabine secondarie di trasformazione sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone e possono essere edificate in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e destinate all'attività agricola, comprese le zone di rispetto stradale.

Le attrezzature potranno essere realizzate anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nella tabella dei tipi edilizi per ogni zona.

E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale.

Dette opere saranno di norma interrato e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali, soprattutto entro gli ambiti della riserva naturale e delle sue fasce di rispetto.

Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciata ad ENEL e TELECOM o Società private operanti nel settore, così pure a privati cui compete l'obbligo di esecuzione delle opere.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

Le cabine devono essere realizzate con materiali, tipologia, dimensioni tali da costituire manufatti integrati con il paesaggio naturale e costruito; a tal fine, anche gli interventi sui manufatti esistenti, qualora implicino manutenzioni edilizie, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioria e riqualificazione ambientale.

Art. 39 - Zone per installazione impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, sono individuate dal P.G.T. le zone del tessuto tecnologico esistente e di completamento dove è consentita l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella legge sopracitata e nel regolamento regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 40 - Piano di sviluppo aziendale

Le richieste per interventi previsti nelle zone destinate all'agricoltura, presentate ai sensi della Parte II- Titolo III della Legge Regionale 12/2005, dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che presenti i seguenti contenuti minimi:

- Denominazione e locazione dell'azienda
- Indirizzi produttivi
- Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali
- Consistenza del bestiame negli ultimi 3 anni
- Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 3 anni
- Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 3 anni
- Fonti di finanziamento, contributi, incentivi, percepiti negli ultimi 3 anni
- Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti
- Costo delle suddette variazioni e previsione della loro copertura.

Art. 41 - Convenzione di garanzia anti-inquinamento

Gli interventi di nuova edificazione nelle zone Produttive dovranno essere sottoposti all'atto della richiesta di agibilità, alla stipula di una convenzione di garanzia anti-inquinamento da trascriversi a favore del Comune nella quale dovrà essere specificato:

- la destinazione d'uso degli impianti previsti, la loro tipologia e le caratteristiche relative alla produzione;
- il numero degli addetti previsti;

- la valutazione degli effetti negativi e positivi dell'insediamento in riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonché agli scarichi sul suolo e nel sottosuolo;
- l'obbligo esplicito a non superare limiti fisicamente precisati secondo le norme vigenti per ogni tipo di inquinamento e la possibilità da parte della Amministrazione Comunale, se tali limiti non fossero rispettati, di intervenire di autorità ad eseguire le opere di depurazione o di isolamento necessarie, con spese a carico dell'attività inquinante;
- la rete della viabilità e degli eventuali trasporti esistenti e la sua idoneità con riguardo alle esigenze della produzione e a quella degli addetti, qualora si tratti di attività produttiva che impieghi più di 20 addetti.

La convenzione dovrà essere convalidata da una attestazione di un esperto (quale ingegnere, chimico, biologo, geologo, botanico, ecc.) iscritto nel relativo albo professionale che verifichi il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che sia prodotta una convenzione per l'effettuazione dello smaltimento rifiuti, con una ditta specializzata revocabile solo con l'assenso scritto dell'Amministrazione Comunale stessa.

Art. 42 - Autorimesse private - Fabbricati accessori

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, è ammessa nelle zone del tessuto urbano la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua (al netto del fabbricato principale) del lotto.

Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile di superficie coperta massima di mq 10 lorda ed altezza interna utile di ml 2.40 nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato principale.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, in aderenza allo stesso, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

In tutte le zone edificabili, ove non in contrasto con la normativa geologica, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

La realizzazione di parcheggi ai sensi della Legge 122/89 e successive modifiche avviene anche su aree esterne, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da vincolo pertinenziale.

Per le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del piano (ad esclusioni di quelle ricadenti nelle zone del tessuto produttivo e risultanti dalla cartografia di azzonamento, realizzate in lamiera o con materiali posticci, è ammesso l'adeguamento con l'utilizzo di materiali di finitura appropriati, anche attraverso la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime con altezza massima pari a m. 2,5.

I fabbricati ricostruiti dovranno avere le caratteristiche estetiche e di decoro descritte nelle rispettive zone dalle presenti norme, e dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze dai confini e tra fabbricati previste dal Codice Civile.

Art. 43 - Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro la data di adozione del PGT;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20 % dell'esistente fino ad un massimo di mc.100;
- per la zona T2 è ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti nella misura massima di mc. 150;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione d'uso e rispettare gli arretramenti, le distanze minime prescritte dal Codice Civile e le altezze previste per le zone omogenee entro le quali ricadono;
- per quanto riguarda il tessuto storico, prevalgono le indicazioni contenute all' art. 18 delle Norme Tecniche e nella tavola di classificazione delle categorie di intervento.
- La volumetria addizionale concessa costituisce provvedimento una "una tantum" ovvero può essere richiesta una sola volta ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo ai sensi dell'art. 15 delle presenti NTA.

Per gli edifici ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BURL del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

Art. 44 - Piani attuativi vigenti

I Piani attuativi vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Art. 45 Standard urbanistici comunali

Il piano dei servizi ha stabilito che le aree per attrezzature al servizio di insediamenti direzionali, commerciali e turistiche devono essere previste nella misura minima del :

- 100% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione e del tessuto produttivo di completamento.
- 75% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti nelle zone omogenee del nucleo di antica formazione e del tessuto urbano saturo e di completamento. Di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.
- 200% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti di grande struttura di vendita secondo i disposti dell'art. 4 comma 5 della Legge Regionale n. 14/1999

Art. 46 Definizione delle attività commerciali

Le attività commerciali sono così definite: (Dlgs n. 114/98)

- Commercio all'ingrosso : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- Commercio al dettaglio: : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

Art. 47 Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali

La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi (vedasi Regolamento Regionale n. 3/2000) e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.)

La superficie di vendita viene determinata con metodo convenzionale nei casi previsti all'art.38 – commi 3 e 4 del Regolamento Regionale 3/2000.

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- Esercizi di vicinato EV Superficie di vendita < mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 1 MS1 Superficie di vendita < mq.600 > mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 2 MS1 Superficie di vendita < mq.1.500> mq. 600
- Grandi strutture di vendita GS Superficie di vendita > mq. 1.500
- Esercizi di vicinato EV Superficie di vendita < mq. 150
- Centro commerciale media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; essa deve rispondere ai requisiti di cui all'art. 4 comma 1 punto G del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Non si configura comunque un centro commerciale quando non si verificano una o più delle seguenti condizioni:
 - La superficie di vendita degli esercizi del commercio al dettaglio non supera mq. 250
 - L'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché accorpati in un unico edificio, avvenga solo da spazi pubblici o di uso pubblico.
 - L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

Art. 48 Localizzazione delle attività commerciali:

Tutti gli interventi dovranno verificare le norme di zona previste dal Piano delle regole. Per la grande struttura di vendita esistente nell'area PIP fossa Spagnola ai lotti F+G valgono le disposizioni contenute nel piano attuativo e nella convenzione.

Ai sensi degli articoli 6 e 7 del Regolamento regionale si individuano i seguenti contesti:

- a) Tessuto urbano consolidato: comprende le zone del tessuto urbano e di antica formazione e gli insediamenti esistenti nel tessuto residenziale di trasformazione; in esse sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello. In tale ambito sono comprese anche le aree ad uso pubblico.
- b) Ambiti di trasformazione urbana: comprendono le zone tessuto residenziale di trasformazione per gli insediamenti di futura realizzazione e la zona omogenea del tessuto produttivo. Nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita. Nelle zone del tessuto produttivo per gli insediamenti ultimati prima del 31/07/2001 la percentuale minima di attrezzature industriali, artigianali, depositi commerciali dovrà essere il 70% dell'insediamento, la residenza della direzione e del custode non dovrà superare la percentuale massima del 15%; le attività commerciali, espositive e direzionali a servizio dell'attività industriale o artigianale sono ammesse fino ad un massimo del 30% della S.I.p. totale con un massimo di 600 mq.di superficie di vendita. Nell'area individuata ai lotti F+G nella zona PIP Fossa Spagnola sono ammesse Grandi strutture di vendita con superficie di vendita > di mq. 1.500 di genere NON alimentare.
- c) Centro storico: comprende la zona del nucleo di antica formazione , sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato e si applicano i disposti dell'art. 12 del Regolamento Regionale n. 3 del 21/07/2000 con esclusione dei commi 5.2-6-7-8.
- d) Ambiti extraurbani : comprendono le zone destinate all'agricoltura e le fasce di rispetto non edificabili , negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

Le strutture esistenti potranno essere ampliate senza obbligo di preliminarare piano attuativo, nel rispetto delle norme stabilite nel Piano delle regole.

Art. 49 Standard urbanistici e parcheggi:

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata nella tabella "B" allegata al piano dei servizi, in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.

La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture.

Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal piano dei servizi.

Art. 50 - Recinzioni - Muri di sostegno - Modifiche al piano di campagna

50.1) Recinzioni

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

Zone del nucleo di antica formazione, del tessuto urbano, del tessuto produttivo e tecnologico, aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle regole ed aventi destinazione d'uso residenziale.

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.50,
- recinzione dell'area posta alla quota più bassa tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro non potrà avere in nessun punto un'altezza totale superiore a ml 2.00.

Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto :

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato.

Esse verranno eseguite con piantana e rete metallica di altezza massima m. 1,5 senza zoccolo in muratura; la residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi , alberature o staccionate in legno.

Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

Zone destinate all'agricoltura nell'ambito della riserva naturale - Zone RN – Altre zone entro la fascia di rispetto della riserva naturale

Per le aree ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997 , 1° suppl. straordinario al n. 9.

Aree per attrezzature di interesse comune:

Le recinzioni da realizzare in queste zone saranno coerenti con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzature presenti sulle aree di loro pertinenza.

Norme generali per tutte le zone :

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 3 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada.

50.2) Modifiche alla quota del piano di campagna

In tutte le zone è possibile innalzare il piano di campagna nella misura massima di m. 1.5 rispetto al piano di campagna naturale. L'altezza massima dei fabbricati da erigere sarà tuttavia sempre computata dal piano naturale di campagna, documentato da un rilievo topografico sottoscritto da professionista abilitato. Il punto più alto dell'innalzamento del piano di campagna deve distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5, con scarpata in discesa (scarpa max 1/1) verso il confine stesso, in corrispondenza del quale il piano naturale non può essere modificato salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

L'innalzamento del piano di campagna nelle zone vincolate per scopi idrogeologici implica tassativamente la preventiva acquisizione dei pareri favorevoli delle amministrazioni che esercitano tali vincoli.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

50.3) Muri di sostegno

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno con paramento a vista in pietra naturale di altezza massima m. 2 rispetto al piano di campagna. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse ml 2 si dovranno prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m. 1,5. È ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

Per le aree ricadenti entro il perimetro della riserva naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola e della sua fascia di rispetto, si applicano le norme contenute nel Piano della Riserva Naturale Pian di Spagna –Lago di Mezzola, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/22903 del 20/12/1996, pubblicata sul BUR del 25/2/1997, 1° suppl. straordinario al n. 9.

Art. 51 – Interventi volti al risparmio energetico – utilizzo di fonti energetiche alternative

In tutte le zone esterne al tessuto storico, è possibile l'incremento dello spessore dei muri verso spazi privati esterni, per la realizzazione di isolamenti perimetrali "a cappotto", come previsto, tale incremento (se in misura non eccedente cm 10) deroga anche dalle norme sulle distanze minime dai confini e dai fabbricati.

L'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici dovrà essere integrato nei progetti di nuove costruzioni ed essere complanare alle coperture nel caso di inserimento su edifici esistenti.

Nel tessuto storico dovranno essere posti in atto tutti i possibili accorgimenti per occultare i pannelli solari e fotovoltaici alla visuale da spazi pubblici e per allinearli ad elementi architettonici presenti nell'edificio (assi di simmetria, ordini delle aperture ecc.).

Per tutti gli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione devono essere minimizzati i consumi di energia primaria attraverso:

- l'utilizzo ottimale di materiali, componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
- il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;
- l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;
- la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il riscaldamento ed il raffrescamento;
- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna;
- l'utilizzo di sistemi di controllo e gestione e contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento, in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di comfort degli occupanti.

Detti interventi dovranno essere messi in atto mediante una progettazione integrata che tenga conto dei seguenti accorgimenti tecnici:

1) In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture di maggior superficie devono essere collocate da Sud Est a Sud –Ovest.

2) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

3) Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

4) Nelle nuove costruzioni, ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m²K. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati.

5) Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

6) E' resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizioni uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

7) Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

8) E' obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare:

per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici.

per gli edifici per uffici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

9) Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione dovrà essere assicurata la copertura del fabbisogno energetico complessivo dell'edificio con fonti di energia rinnovabile prevista dalle vigenti normative statali o regionali, fermo restando il limite del 50% su base annua per il fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria.

Per tale finalità dovranno essere realizzate, con soluzioni organicamente inserite nell'architettura dell'edificio, integrate al progetto edilizio ed orientate secondo la migliore esposizione solare, coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzate alla conservazione e solarizzazione, che accolgano ed integrino collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria e moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica destinata all'illuminazione delle parti comuni.

Gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit), integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo degli impianti solari termici devono essere posizionati all'interno degli edifici.

Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Potranno essere adottate anche soluzioni alternative a quelle in copertura che saranno oggetto di apposita valutazione

In sede di rilascio del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere prodotta documentazione attestante la rispondenza ai requisiti progettuali.

Prima del inizio dei lavori dovrà essere prodotta una relazione tecnica, conforme a quanto previsto dal d.legs 195/05 e successive modificazioni ed integrazioni in cui deve dimostrare la rispondenza delle scelte progettuali in termini di materiali, componenti e sistemi, durabilità nel tempo delle soluzioni costruttive adottate, rispetto alle esigenze di contenimento dei consumi di energia e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio o porzione di esso. In particolare si dovrà fornire la caratterizzazione termica di materiali e dei componenti dell'edificio attraverso la determinazione del valore di trasmittanza e di inerzia termica

Al fine di favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energie, dal calcolo del cosiddetto "volume ", così come definitivo dalle N.T.A. del Piano delle regole sono esclusi:

la quota parte dello spessore dei muri esterni di tamponamento come indicato all'art. **4.9**

la quota parte dello spessore dei solai come indicato all'art. **4.9**

il vano collocato sul tetto captante o nel sottotetto, in quanto considerato volume tecnico perché destinato ad accogliere gli impianti, i serbatoi e le masse d'accumulo per l'acqua calda ed il calore prodotto dai collettori solari, avente altezza massima netta interna di cm. 240.

In tale volume devono essere ospitati i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico ed i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete (quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete).

Art. 52 - Elettrodotti – fascia di rispetto-

Le fasce di rispetto per le nuove costruzioni dagli elettrodotti sono individuate alla luce della circolare del Ministero dell'ambiente DSA/2004/25291, in base alle disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 – Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (Hz) generati dagli elettrodotti.

Art. 53- Impianti di depurazione – fascia di rispetto-

Le fasce di rispetto per le nuove costruzioni dagli impianti di depurazione al fine di proteggere i centri abitati da rumori e odori molesti sono individuate nella misura di m. 100 dagli impianti di depurazione come prescritto dalla delibera del Comitato interministeriale per la tutela delle acque del 4/02/1977.

Art. 54- Norme finali

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.

INDICE

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 1

Art. 1 – Il Piano delle Regole	1
Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche	1
Art. 3 - Deroghe - Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico	1
Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici	1
4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)	1
4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)	1
4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)	2
4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)	2
4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)	2
4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)	2
4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq)	2
4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)	2
4.9 - S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.)	2
4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)	3
4.11 - Rapporto di copertura.	3
4.12 - Indice di saturazione del lotto	3
4.13 - V - Volume edificabile (misurato in mc.)	3
4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)	4
4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)	4
4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)	4
4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)	4
4.18 - Comparti edificatori.	4
4.19 Piano di campagna.	4
4.20 Aree a parcheggio – Posto auto .	5
4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante	5
4.22 - Prescrizioni generali.	5
Art. 5 - Parcheggi	6
5.1 - Edilizia residenziale.	6
5.2- Edilizia non residenziale.	6
Art. 6 - Tutela del verde.	7
Art. 6 bis - Ingegneria naturalistica .	7
Art. 7 – Destinazioni d’uso	7

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 8

Art. 8- Strumenti di attuazione del P.G.T	8
Art. 9 - Intervento urbanistico preventivo	8
Art. 10 - Intervento Edilizio diretto	8
Art. 11 - Zone di recupero	9
Art. 12- Norme generali per i piani attuativi	10
Art. 13- Programmi integrati di intervento	10
Art. 14 - Utilizzazione degli indici	10
Art. 15- Asservimento dell'area impegnata.	11

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 12

Art. 16- Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	12
16.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato	12
16.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola	12
16.3 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	12
16.4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica	12
Art. 17- Immobili assoggettati a tutela	13
Art. 18 – NA - Nucleo di antica formazione.	14
Art. 19 – T1 - Tessuto urbano saturo	20
Art. 20 – T1/2 -Tessuto urbano saturo zona 2 legge 267	22
Art. 21 – T2 - Tessuto urbano residenziale di completamento	24
Art. 22 – T3 - Tessuto residenziale in trasformazione.	27
Art. 23 - T4 - Tessuto produttivo esistente.	29
Art. 24 – T5 - Tessuto produttivo di completamento.	32
Art. 28 – ST - Attrezzature private di interesse comune	39
Art. 30 – ZA - Aree destinate all'agricoltura	41
Art. 31 – ZA - Aree destinate all'agricoltura in fascia di rispetto della riserva naturale	43
Art. 32 – RN - Riserva naturale	45
Art. 33 – T1/1 -Tessuto urbano saturo zona 1 legge 267	46
Art. 34 – RC - Fascia di rispetto cimiteriale	48

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI 49

Art. 35 - Definizione degli interventi	49
Art. 36 - Riserva naturale Pian di Spagna – Lago di Mezzola	49
Art. 37 - Percorsi di valore storico e paesaggistico	49
Art. 38- Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica	49
Art. 39 - Zone per installazione impianti di telecomunicazione	50
Art. 40 - Piano di sviluppo aziendale	50
Art. 41 - Convenzione di garanzia anti-inquinamento	50
Art. 42 - Autorimesse private - Fabbricati accessori	51
Art. 43 - Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti	52
Art. 44 - Piani attuativi vigenti	52
Art. 45 Standard urbanistici comunali	52
Art. 46 Definizione delle attività commerciali	53
Art. 47 Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali	53
Art. 48 Localizzazione delle attività commerciali:	54
Art. 49 Standard urbanistici e parcheggi:	54
Art. 50 - Recinzioni - Muri di sostegno - Modifiche al piano di campagna	54
50.1) Recinzioni	54
50.2) Modifiche alla quota del piano di campagna	55
50.3) Muri di sostegno	56
Art. 51 – Interventi volti al risparmio energetico – utilizzo di fonti energetiche alternative	56
Art. 52 - Elettrodotti – fascia di rispetto-	59
Art. 53- Impianti di depurazione – fascia di rispetto-	59
Art. 54- Norme finali	59
INDICE	60