

COMUNE DI

# PORLEZZA

PROVINCIA DI COMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI  
E AL PIANO DELLE REGOLE



|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Adozione      | Deliberazione C.C. n° ..... del ..... |
| Approvazione  | Deliberazione C.C. n° ..... del ..... |
| Pubblicazione | .....                                 |

|            |                                     |                        |
|------------|-------------------------------------|------------------------|
| Il Sindaco | Il Responsabile<br>del procedimento | Il Segretario Comunale |
|------------|-------------------------------------|------------------------|

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Progettisti                                       | Consulenti                 |
| <b>Dott. Arch.<br/>ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'</b> | Arch. Urb.<br>Marco Meurat |
|   |                            |
|   |                            |

|   |            |
|---|------------|
| Titolo Elaborato                                |            |
| <b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA<br/>DI VARIANTE</b>   | <b>R 1</b> |
| Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 s.m.i. |            |

|               |               |       |
|---------------|---------------|-------|
| Data          | Aggiornamenti | Scala |
| dicembre 2019 |               |       |

**studio brusa pasquè**  
ARCHITETTI  
Anna Manuela Brusa Pasquè  
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Rainoldi 27 - 2110 Varese  
Tel 0332 236317  
Fax 0332 284350  
info@brusapasque.it

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE  
REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005**

**Il Sindaco: Sergio Erculiani**

**Il Responsabile del Procedimento: Arch. Alessandra Tomba**

**Il Progettista: Arch. Anna Manuela Brusa Pasquè**

**PGT approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 1 del 19 giugno 2015  
pubblicato BURL n. 34 del 19 agosto 2015**

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA.....  | 3  |
| CAPITOLO 1. ANALISI DELLE ISTANZE E DELLE RICHIESTE.....   | 4  |
| 2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....   | 7  |
| 3. VARIANTI DETERMINATE IN ESITO ACCOGLIMENTO DELLE ISTANZE PRELIMINARI PRESENTATE<br>DAI CITTADINI.....   | 8  |
| 4. DETERMINAZIONE E VERIFICA GENERALE DELLE MODIFICHE DIMENSIONALI DETERMINATE<br>DALLA VARIANTE -CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA , RAPPORTO SUPERFICIE SERVIZI /ABITANTI .<br>..... | 54 |
| 5. NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE VIGENTI.....  | 59 |
| CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE.....  | 59 |

## **PREMESSA**

Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Porlezza è stato approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 1 del 19 giugno 2015, ed i relativi atti hanno conseguito efficacia con la pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 34 del 19 agosto 2015.

Avviata la fase operativa di gestione dello strumento di pianificazione comunale, si è riscontrata la necessità di provvedere ad alcune rettifiche, modifiche e varianti e di recepire ulteriori istanze di rettifica presentate dai cittadini .

Si è data pertanto avvio ad una Variante che non incidendo rispetto alle previsioni del Documento di Piano, sarà sottoposta unicamente a verifica di esclusione di VAS.

## CAPITOLO 1. ANALISI DELLE ISTANZE E DELLE RICHIESTE

Il Comune di Porlezza ha pubblicato l'avviso di avvio del procedimento il 12.10.2018 all'Albo pretorio online, sul sito web comunale e su un quotidiano locale.

Nei termini indicati nell'avviso sono state presentate 35 istanze che riportiamo qui di seguito con un elenco che ne sintetizza i contenuti.

### ISTANZE PRELIMINARI per la redazione della VARIANTE al P.G.T.

| NR. | NOMINATIVO                                       | MAPPALI  | FG. - CENSO                | SITUAZIONE ATTUALE   | OGGETTO ISTANZA  | DATA       |
|-----|--|--|----------------------------|--|--|------------|
| 1   | GIOSI<br>ATTILIO                                 |  |                            | AG senza possibilità<br>posa<br>pannelli<br>fotovoltaici         | Deroga alla norma per<br>terreni limitrofi<br>all'edificato                            | 26.10.2018 |
| 2   | Dea<br>investimenti –<br>DE<br>ASCENTIS<br>DIEGO | 573-3540-<br>1514-1515-<br>4760-4762-<br>2896-2898-<br>562-571-576 | POR-<br>TAV                | PA2  | Dividere il comparto   | 29.10.2018 |
| 3   | CAMPEGGIO<br>INTERNATIO<br>NAL                   |  |                            | ART. 51.3<br>Indice<br>utilizzazione<br>fondiaria<br>0,01 mq/mq  | ART. 51.3 Indice<br>utilizzazione fondiaria<br>0,06 mq/mq                              | 5.11.2018  |
| 4   | Tencalla<br>Maria Roberta                        | 137-695  |                            | zona ST  | Riconoscimento del<br>demanio lacuale e<br>formazione lido privato                     | 5.11.2018  |
| 5   | Fraquelli<br>Silvia                              | 4216 sub<br>704  |                            | T2   | riduzione fascia RIM   | 6.11.2018  |
| 6   | Crotto<br>Ghiacciaia                             | 1582 sub 2-<br>4-5, 1698-<br>1700-1706                             | fg. 8-9                    | Tessuto<br>crotti T9 –<br>classe<br>geologica 4                  | Adeguamento servizi e<br>strutture tecniche<br>nell'ambito<br>dell'involucro esistente | 6.11.2018  |
| 7   | Vitali Raffaele                                  | 2881 – 1699  | Fg 7<br>POR –<br>fg. 2 TAV | Interrato<br>adibito a box                                       | Volumetria per adibire<br>interrato a Laboratorio<br>Pasticceria                       | 6.11.2018  |
| 8   | Darnaland Srl                                    | 1685-3236-<br>3237   | fg. 9<br>POR               | T7   | T4 oppure T8   | 6.11.2018  |
| 9   | Condominio<br>Gardenia                           | 3051   | fg. 2 TAV                  | ST1  | Riconoscimento<br>ambito T1 come<br>condominio in quanto<br>parcheggi privati          | 6.11.2018  |
| 10  | UTC Porlezza                                     |  |                            | Normative<br>PGT /<br>cartografia /<br>adeguament<br>i normativi | Correzione errori<br>materiali e proposte  | 8.11.2018  |
| 11  | Cuccato<br>Luciano                               |  |                            | Normativa<br>art.78  | Portici<br>urbanisticamente  | 8.11.2018  |

|    |  |   |           |                             | legittimi anche se non "agibili"  |            |
|----|--|---|-----------|-----------------------------|---|------------|
| 12 | Pisano Giovanni  | 604-731                                     | fg. 6 CIM | Normativa art.79            | Ricostruzione di edifici non in atti catastali                            | 8.11.2018  |
| 13 | Ornaghi Roberto  |   |           | Normativa art. 64 – 75 – 76 | Correzioni delle norme  | 8.11.2018  |
| 14 | Camping OK La Rivetta Srl  | 1753-2437-1736-1739-1740-1746-1749-1750     | fg. 9 POR | T7                          | Trasferimento della destinazione urbanistica in altra zona                | 8.11.2018  |
| 15 | Nicita Dorina  | 48  | CIM       | T3                          | Edificabilità 1 mc/mq   | 8.11.2018  |
| 16 | Pirovano – Obiettivo Casa  |   |           | AT3 sub A-B-C               | Modifiche all'AT  | 8.11.2018  |
| 17 | Albergo Europa – Meoli Pietro  | 4588  | fg. 6 POR | T8 lett. E; 1500 mc         | aumento altezza massima   | 9.11.2018  |
| 18 | Greco Pier Cosimo  | 2427-4858-4616-4859-4968-4618               | POR       | T4                          | detenzione materiale pericoloso   | 9.11.2018  |
| 19 | arch. Scaramellini – Sigg. Bersier-Meucke                                  | 471-1174-1175-477-72                        | CIM       | AG4                         | Ampliamento art. 64 da mantenere  | 9.11.2018  |
| 20 | Coratelli Gianluigi – Circolo Nautico All Sport Ceresio (Palmi geom. Ivan) | 2871  | POR       | ST1                         | Strutture a uso sportivo  | 9.11.2018  |
| 21 | Sala Angelo e Bruno  | 1666-2306-1496-2328-1497-2450-2431          | POR       | AG3                         | AG1   | 9.11.2018  |
| 22 | Viva Romano  | 2675-2164                                   | POR       | PCC 10                      | Autonomia rispetto al PCC 11  | 9.11.2018  |
| 23 | Albergo Europa – Meoli Paolo   | 4588  | fg. 6 POR | T8 lett. E                  | Altezza massima pari a quella esistente                                   | 9.11.2018  |
| 24 | Genovese arch. Paolo   |   |           | PCC                         | Pre-progetto e lotti-stralci funzionali                                   | 10.11.2018 |
| 25 | GI.MA. SRL – Casa Albergo Stella – Conforti Adriano                        | 4929  | POR       | T8; PCC27                   | Modifica altezza massima a 5 piani e quota parte per attività commerciale | 10.11.2018 |
| 26 | Conforti Adriano – Achini Giancarlo  | 4803-1540-1539-4765 (ex 1537), 4803 (1536d) | POR       | ST2                         | Cessione per polo scolastico e riconoscimento diritti edificatori         | 10.11.2018 |

|    |  |   |     |               |   |            |
|----|--|---|-----|---------------|---|------------|
| 27 | De Maria Luisa                                     | 2318-2320-87-99-86-84                                       | TAV | PCC5          | Redistribuzione edificabilità   | 10.11.2018 |
| 28 | Crippa geom. Carlo                                 |   |     | Art. 64       | Estensione previsioni per edifici non più agricoli  | 10.11.2018 |
| 29 | Cattaneo Mirko                                     | 587   | TAV | Art. 64       | Realizzare costruzioni accessorie   | 10.11.2018 |
| 30 | Villa Marco – Villa Srl                            | 3001 sub 720-721-722  | TAV | T5, Classe 4  | Ampliamento all'interno della sagoma quali chiusura porticati e recupero piano sottotetto | 10.11.2018 |
| 31 | Villa Maria sas di Adriano e C.                    | 630-631-633-1062-1173-1394-3124-3295                        | TAV | AG1-AG4       | Sistemazione a parcheggio e spazi a verde di pertinenza del ristorante                    | 10.11.2018 |
| 32 | Mazza PierGiuseppe – Azienda agricola Bassi Chiara | 577-3233-3235-580-1402                                      | TAV | T8 – AG3      | Possibilità strutture annesse all'attività  | 10.11.2018 |
| 33 | Camozzi Claudio                                    | 3103  | TAV | T1            | T3  | 10.11.2018 |
| 34 | Crippa Luciano                                     | 2219  | POR | ST1-T2; PCC17 | T3  | 10.11.2018 |
| 35 | De Maria Gregorio                                  | 4779-4777-4775-4773-2894-4790-1617-4771-3311-4769-4772-4770 | POR | AT_6 sub A    | Riviste modalità di attuazione  | 10.11.2018 |

A partire dall'elenco qui riportato, è stata redatta cartografia "Allegato A - Istanze partecipative" dove sono state individuate tutte le istanze, suddividendole con colore tra quelle che ricadono all'interno e all'esterno del perimetro del Tessuto urbano consolidato.

## 2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante al Piano di Governo del Territorio, in coerenza con le istanze partecipative pervenute, persegue l'obiettivo di adeguare lo strumento urbanistico alle esigenze emerse dopo l'entrata in vigore del piano stesso, sulla base delle istanze dei cittadini e delle esigenze della Amministrazione.

Si conferma che la presente variante comporta la modifica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente P.G.T., mentre per quanto riguarda il Documento di Piano la variante determina, se necessario, solo l'aggiornamento di alcuni dati conseguenti al recepimento delle modifiche previste nei precedenti atti, per renderli coerenti con quelli indicati nel Piano delle Regole, lasciando comunque invariati gli elementi fondamentali che lo caratterizzano quali: il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, l'assetto viabilistico, il quadro conoscitivo del territorio comunale e l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, gli aspetti che riguardano gli atti di pianificazione sovracomunale.

Verificato quindi che, non comportando la presente variante modifiche del Documento di Piano, non necessita di :

- parere della Provincia di Como , in merito alla compatibilità della variante con il Piano territoriale di coordinamento provinciale ai sensi dell'art. 13, comma 5 della l.r.12/2005;
- parere della Regione Lombardia per la verifica di compatibilità con il PTR;
- di procedimento di Valutazione ambientale Strategica ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 12/2005;

la procedura da utilizzare per la presente variante è quella prevista dall'art 13 della legge regionale n. 12/2005 con esclusione delle fasi previste dai comma 5 e 5bis dello stesso articolo.

Tra i documenti della variante è stata inserita una cartografia "Allegato A - Istanze partecipative" dove sono state individuate tutte le istanze.

La variante interessa:

1. solo ambiti ricadenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato;
2. norme tecniche al fine di consentire una interpretazione chiara e univoca delle stesse;
3. il sistema dei servizi;
4. il sistema viario;

La variante non ha invece interessato gli ambiti agricoli e boschivi, di competenza della pianificazione provinciale (ambiti agricoli del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e aree boscate del Piano di Indirizzo Forestale), se non per le modifiche collegate agli ambiti oggetto di variante.

Si riporta qui di seguito la descrizione delle varianti apportate al PGT vigente evidenziando in **rosso** le parti di nuova introduzione e ~~barrando~~ quelle eliminate.  
Le varianti vengono numerate con il medesimo ordine numerico assegnato ai contributi partecipativi della cittadinanza e alle esigenze espresse dall'Ufficio Tecnico e dall'Amministrazione Comunale.

I contributi numerati con 1-3-5-6-7-13-14-15-16-18-20-21-22-24-27-28-30-31-32-33-35 non sono stati ritenuti meritevoli di accoglimento o non procedibili e quindi di seguito non più riportati.



### 3. VARIANTI DETERMINATE IN ESITO ACCOGLIMENTO DELLE ISTANZE PRELIMINARI PRESENTATE DAI CITTADINI

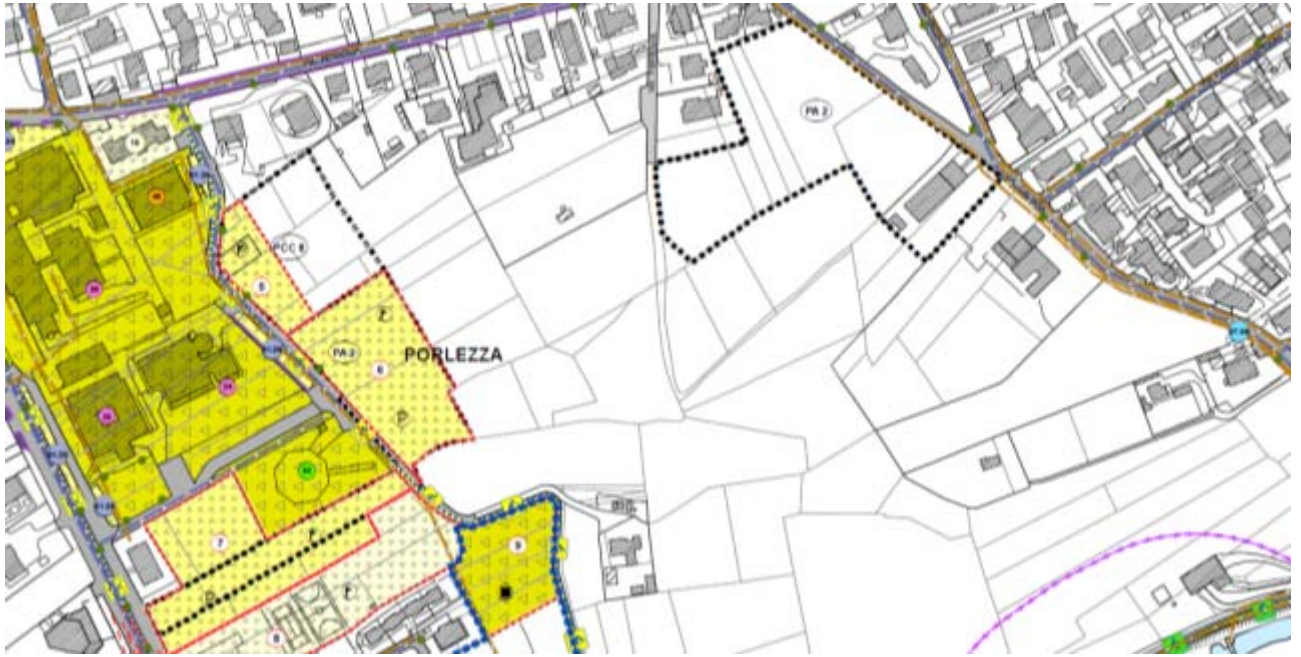
N variante

2

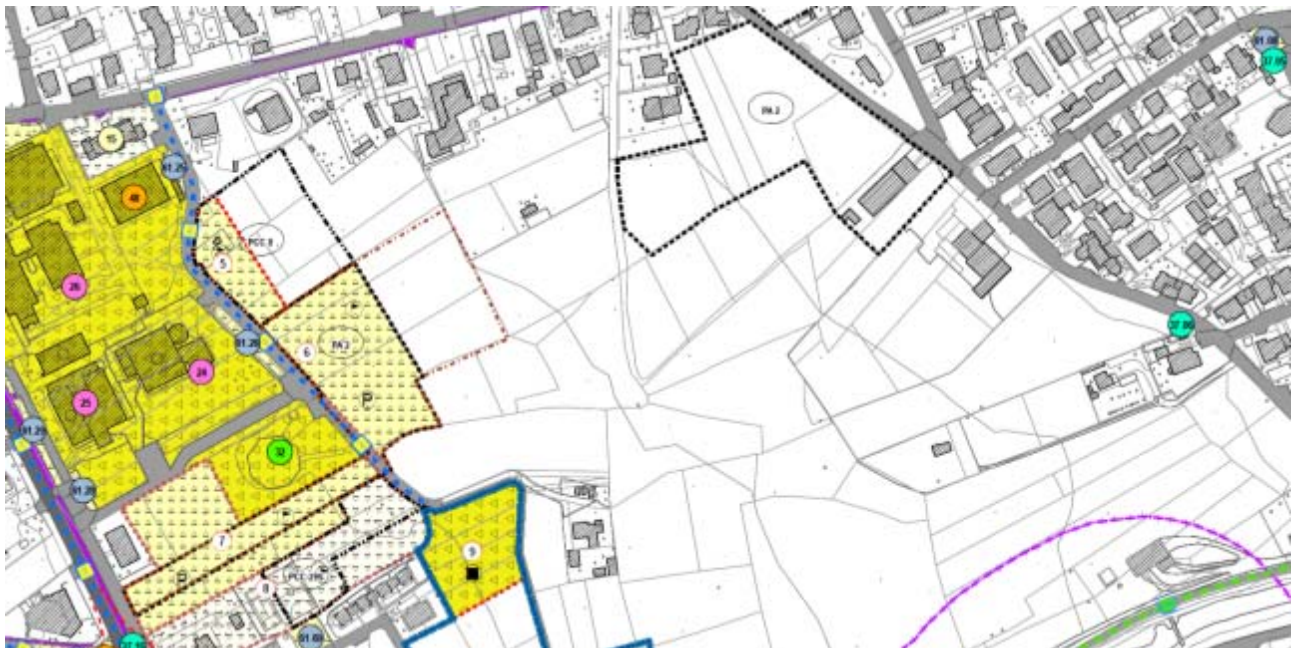
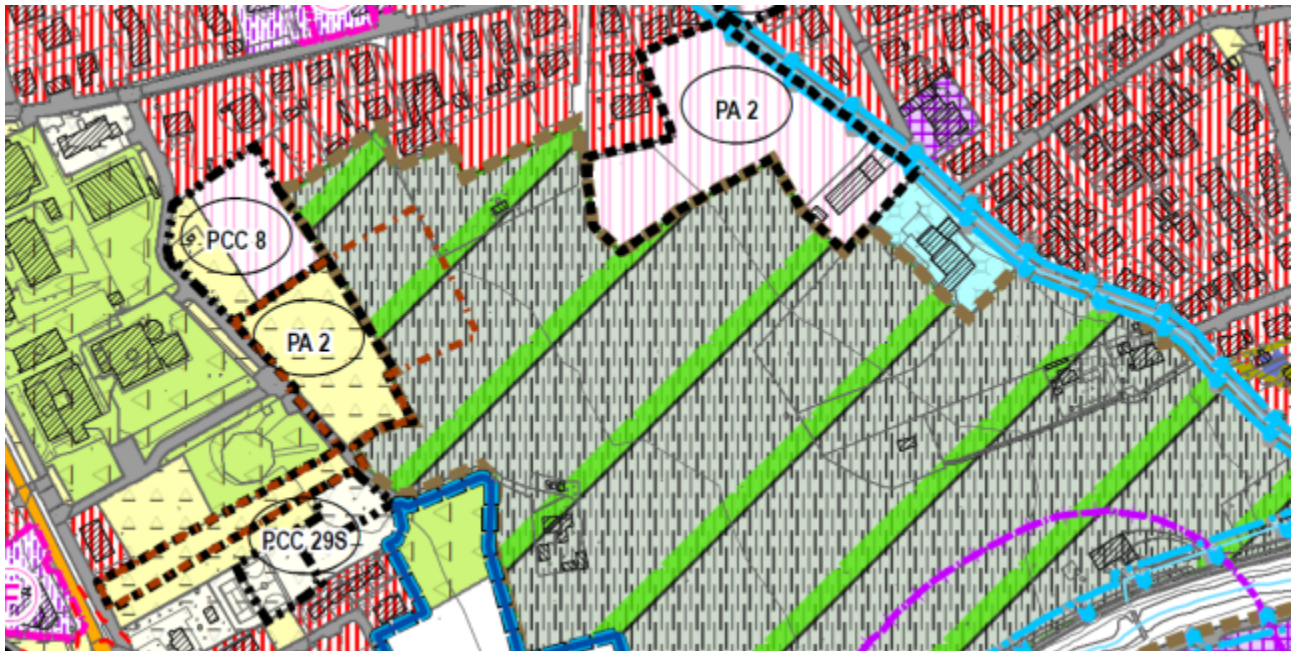
|  |   |
|--|---|
| <b>Richiedente</b>                                 | Dea investimenti – DE ASCENTIS DIEGO  |
| <b>Ubicazione/mappali</b>                          | 573-3540-1514-1515-4760-4762-2896-2898-562-571-576  |
| <b>Destinazione d'uso prevista dal PGT vigente</b> | PA2   |
| <b>Descrizione della variante</b>                  | <p>Considerato che i proprietari di alcuni mappali compresi nell'ambito del PA2 hanno espresso la volontà di non procedere con il Piano Attuativo, con la presente variante, si ritiene comunque opportuno suggerire di procedere con l'attivazione di un Piano attuativo unitario ai sensi dell'art 12 c.4 della l.r.12/2005 .</p> <p>Con la presente variante si interviene aggiornando l'art. 46.7 del testo normativo, come riportato nel capitolo 3 della presente relazione.</p> <p>Si individuano graficamente nella tavola 1Ca e 1Ba di progetto , le aree adiacenti o prossime all'area a standard , che oltre a quelle individuate come S11 dovranno essere cedute gratuitamente al comune.</p> |

Estratto PGT vigente





**Estratto PGT variato**

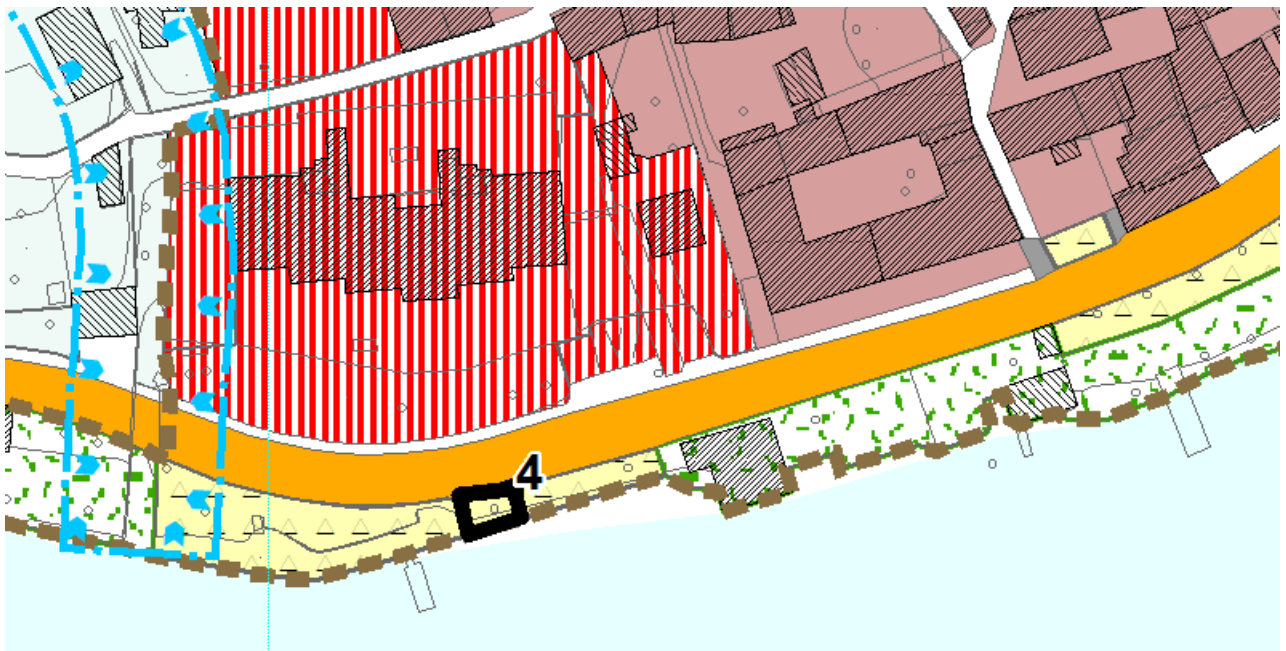


**N variante**

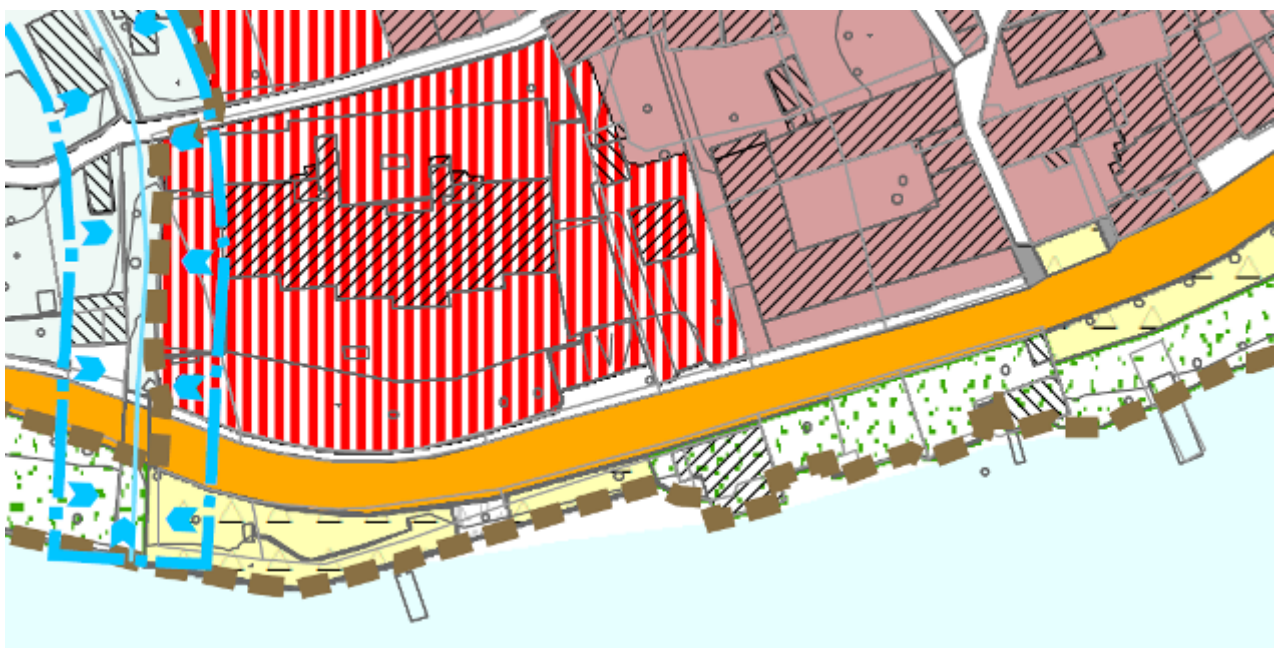
**4**



|  |  |
|--|--|
| <b>Richiedente</b>                                 | Tencalla Maria Roberta   |
| <b>Ubicazione/mappali</b>                          | Frazione Cima -137-695   |
| <b>Destinazione d'uso prevista dal PGT vigente</b> | zona ST  |
| <b>Descrizione della variante</b>                  | Al fine di consentire il recupero dell'area da parte del privato si inserisce il comparto in zona FL "Fascia di rispetto lacuale". |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 58</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>ATTREZZATURE SPORTIVE ED AREE A VERDE ATTREZZATO-PIAZZE</b></p> <p><b>denominazione:</b> AREA A VERDE ATTREZZATO</p> <p><b>localizzazione:</b> CIMA- Strada Statale n°340</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 470 mq</p>  |  <p>Foto</p> |  <p>Inquadramento planimetrico</p> |
| <p><b>Caratteristiche costruttive e dimensionali:</b></p> <p>stato di consistenza: La piccola area a verde di proprietà comunale ma utilizzata da privati si trova adiacente al Lago di Lugano o Lago Cerese. L'accesso avviene direttamente dalla strada statale ed è su più livelli collegati da rampe in parte pavimentate con piastrelloni di cemento, distanziati uno dall'altro, e in parte da una battuta di cemento. E' dotata di sdraio e da panchine removibili. Dall'area ci si può tuffare nel lago tramite una scaletta in acciaio.</p> <p>superfici lorda di pavimento: /</p> <p>destinazione piani: /</p> <p style="margin-left: 20px;">a piano interrato : /</p> <p style="margin-left: 20px;">a piano terra : /</p> <p style="margin-left: 20px;">a piano primo : /</p> <p style="margin-left: 20px;">a piano secondo : /</p> <p>stato di conservazione: <input type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> medioere <input type="checkbox"/> discreto <input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> ottimo</p> <p>grado di utilizzo: <input checked="" type="checkbox"/> utilizzato <input type="checkbox"/> parzialmente utilizzato <input type="checkbox"/> non utilizzato</p> <p>bacino di utenza e modalità di fruizione: Utilizzata dai proprietari del fabbricato sul lato opposto della strada.</p> <p>proprietà, gestione: La proprietà è comunale.</p> <p><b>Valutazione della qualità, accessibilità, fruibilità, criticità:</b></p> <p>elementi integrativi della funzione principale: vicino Lago di Lugano</p> <p>interazione spaziale: <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta      qualità: <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>grado di integrazione con il contesto: <input type="checkbox"/> basso <input type="checkbox"/> medio <input checked="" type="checkbox"/> alto</p> <p>compatibilità con il contesto: <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta      fruibilità : <input type="checkbox"/>bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>accessibilità:</p> <p>pedonale      <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>mezzo privato      <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta</p> <p>mezzo pubblico      <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta</p> <p>area di sosta      <input type="checkbox"/>bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta</p> <p>parcheggi      <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta</p> <p>criticità: /</p> <p><b>Adeguatezza della struttura</b> : <input type="checkbox"/> insufficiente <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta</p> |  |   |

**N variante**

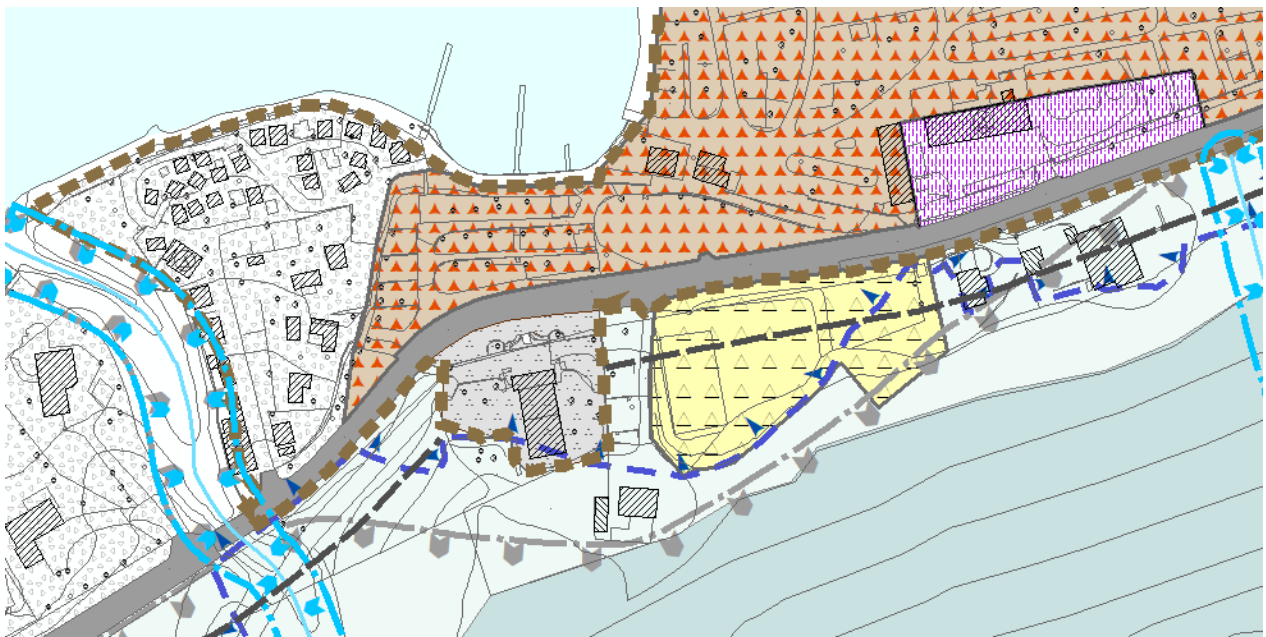
**8**

|  |  |
|--|--|
| <b>Richiedente</b>                                 | Darnaland Srl  |
| <b>Ubicazione/mappali</b>                          | Via Osteno- mappali 1685-3236-3237   |
| <b>Destinazione d'uso prevista dal PGT vigente</b> | T7- Tessuto Turistico ricettivo all'aperto   |
| <b>Descrizione della variante</b>                  | Vista la destinazione funzionale attualmente esistente, la variante prevede che l'ambito sia inserito nel tessuto T4 "Tessuto commerciale esistente e/o di completamento". |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**

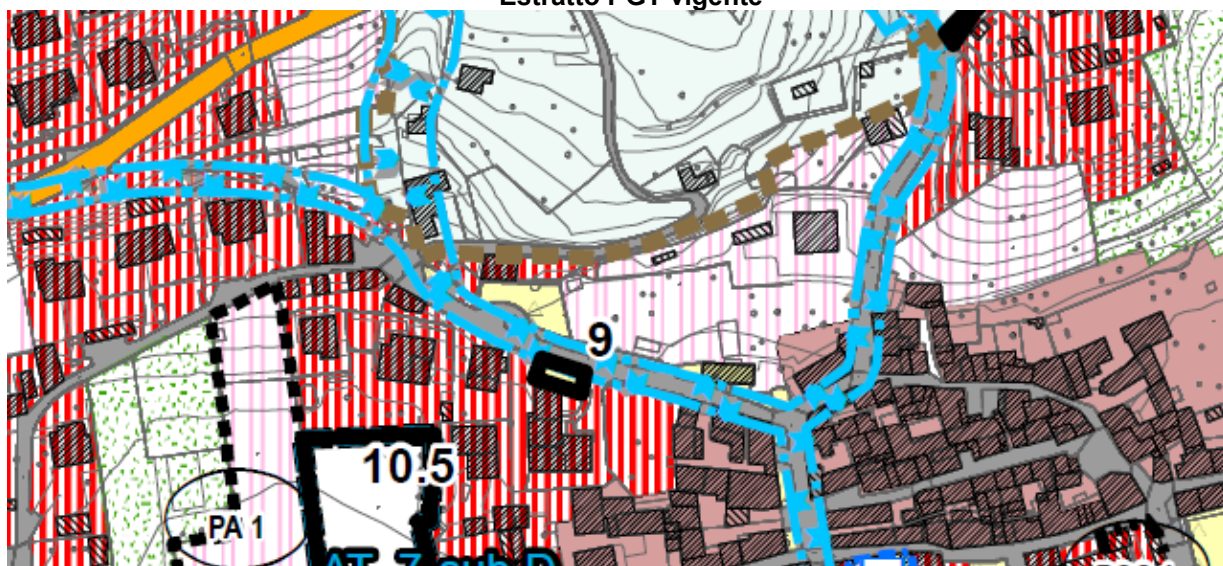


**N variante**

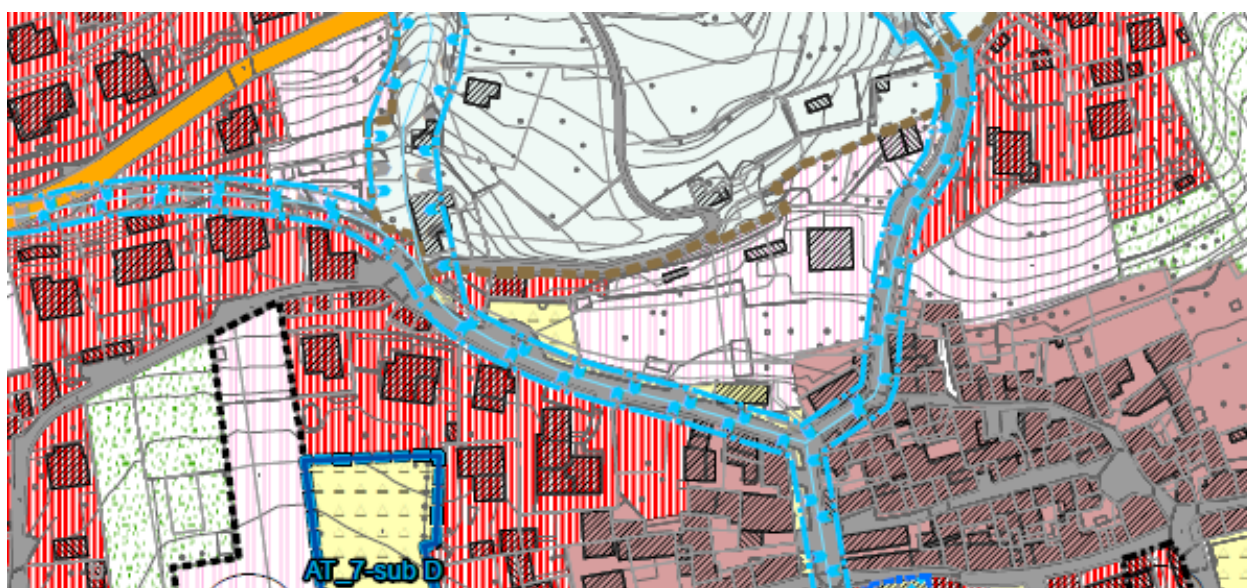
**9**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Richiedente</b>                | Vanini Cristina Amministratore Condominio<br>Gardenia - Frazione Tavordo- mappale 3051   |
| <b>Descrizione della variante</b> | La variante riconduce il parcheggio condominiale<br>nel tessuto T1 "Tessuto urbano saturo" , in cui è già<br>stato inserito il condominio, in quanto ad esso<br>pertinenziale.<br>La scheda 61/17 viene eliminata. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



**N variante**

**10**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Richiedente</b>                | UTC Porlezza  |
| <b>Descrizione della variante</b> | <p>Sono state segnalate numerose incongruenze nel testo normativo e la necessità di provvedere a chiarire i contenuti di alcuni articoli contenuti nelle norme tecniche, che sono stati elencati in un elaborato redatto dall'ufficio tecnico.</p> <p>In tale elenco sono state inoltre citate alcune recenti norme da recepire.</p> <p>Con la presente variante si è provveduto ad aggiornare tali norme; il testo con evidenziate le modifiche apportate è leggibile nel capitolo 5 della presente relazione.</p> |



**N variante**

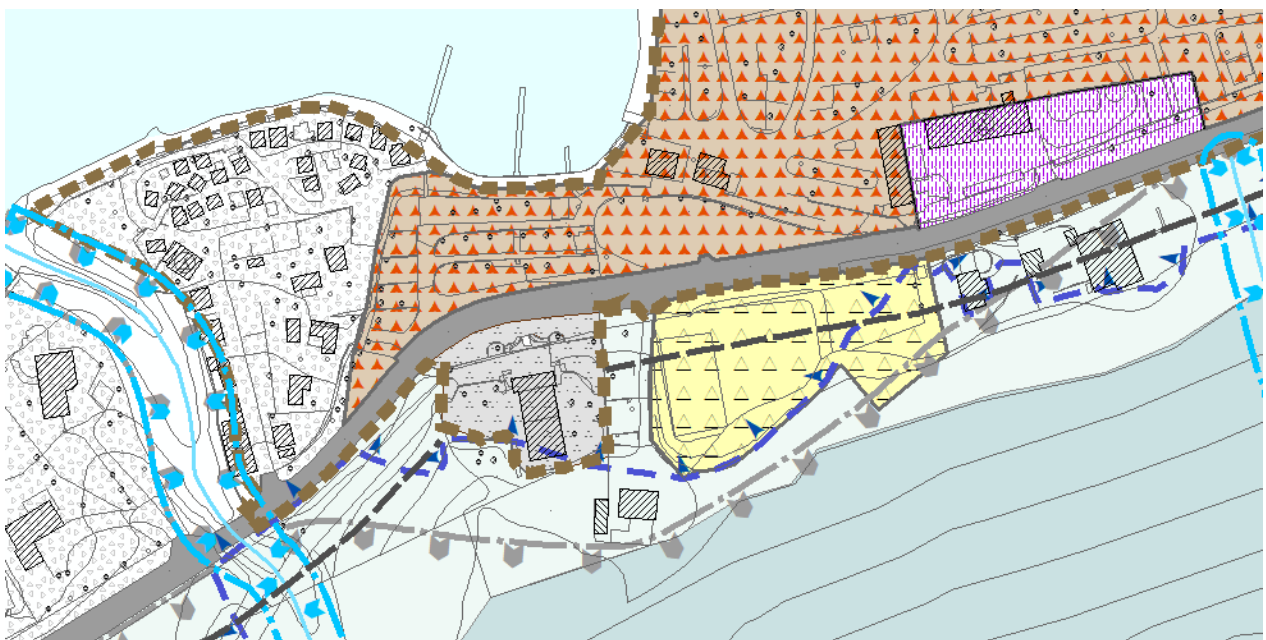
**10.1.A**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Riconoscimento dell'area come zona residenziale e non campeggio (zona DARNA); si tratta di un ambito costruito con Concessione Edilizia          |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si recepisce la richiesta di variante inserendo le destinazioni funzionali ed urbanistiche esistenti in tessuto FL "Fascia di rispetto lacuale". |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



**N variante**

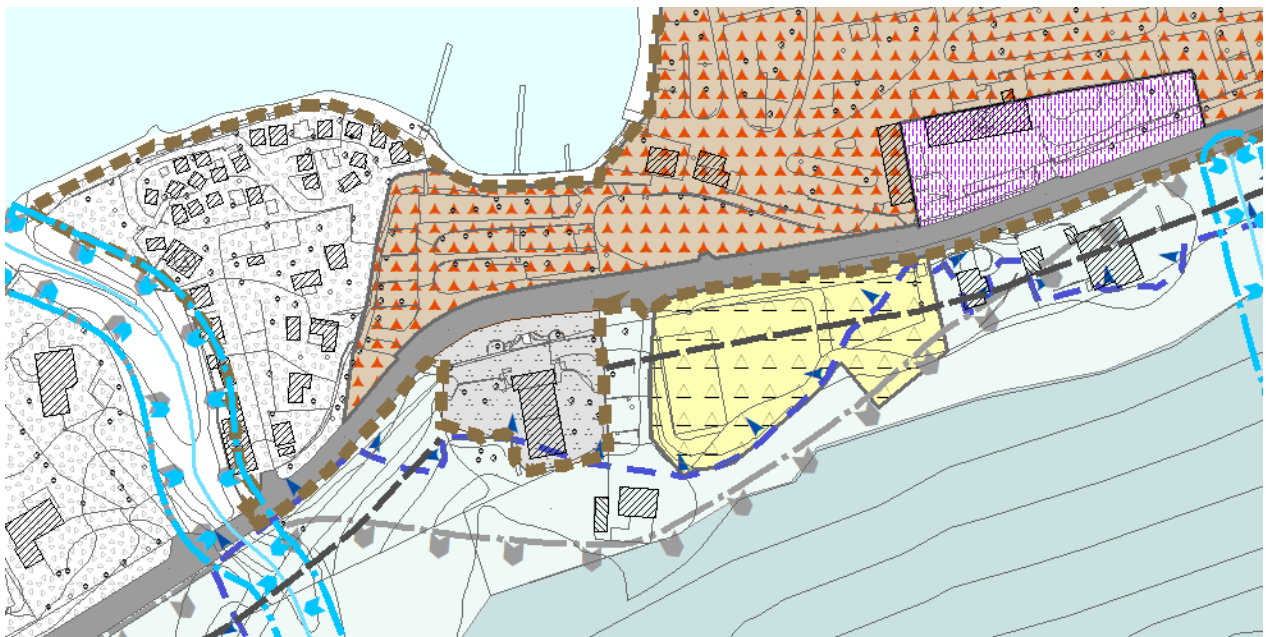
**10.1.B**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Riconoscimento Ristorante Darna<br>NOTA: è la medesima oss. 8  |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si recepisce la richiesta di variante inserendo le destinazioni funzionali ed urbanistiche esistenti nel tessuto T8" tessuto turistico , ricettivo alberghiero". |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**

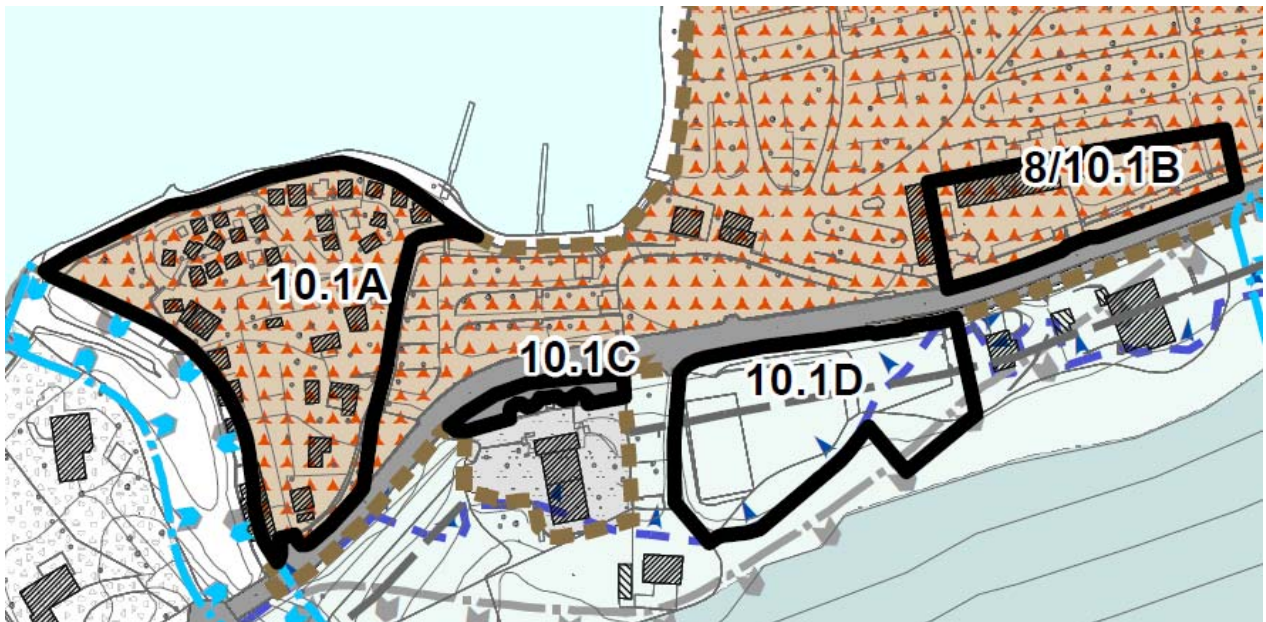


**N variante**

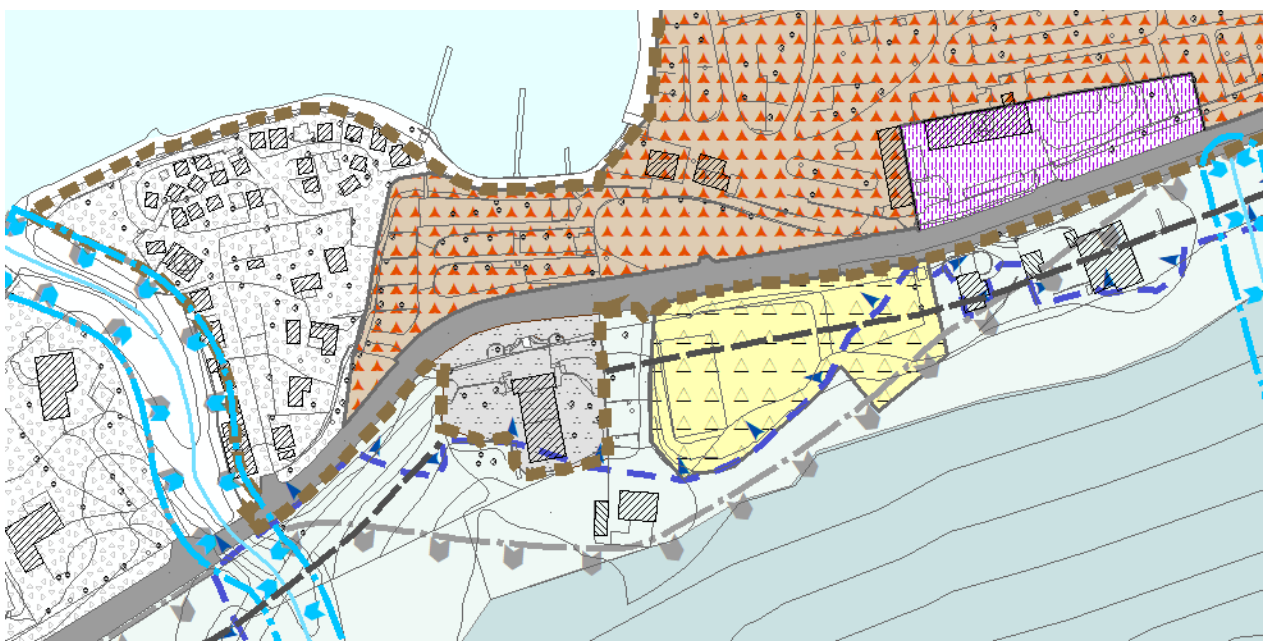
**10.1.C**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Identificazione area per parcheggi privati "Antico Crotto" attualmente identificata come area stradale       |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla correzione grafica dell'errore materiale inserendo l'area nel T9 "Tessuto turistico crotti". |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**

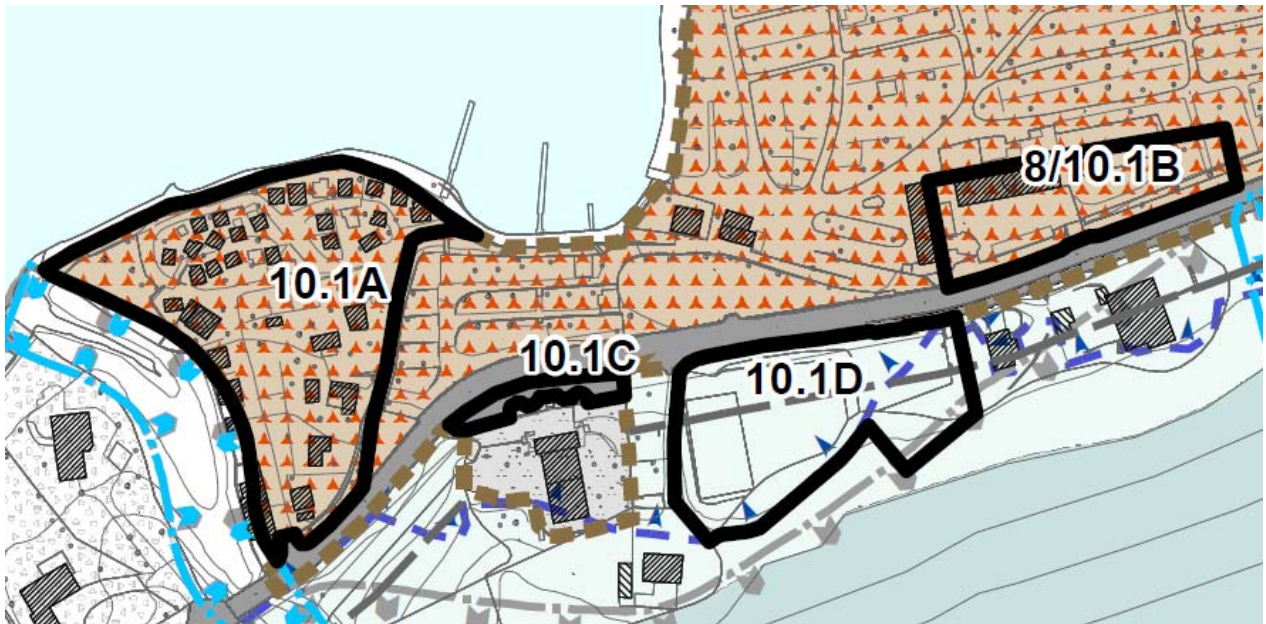


**N variante**

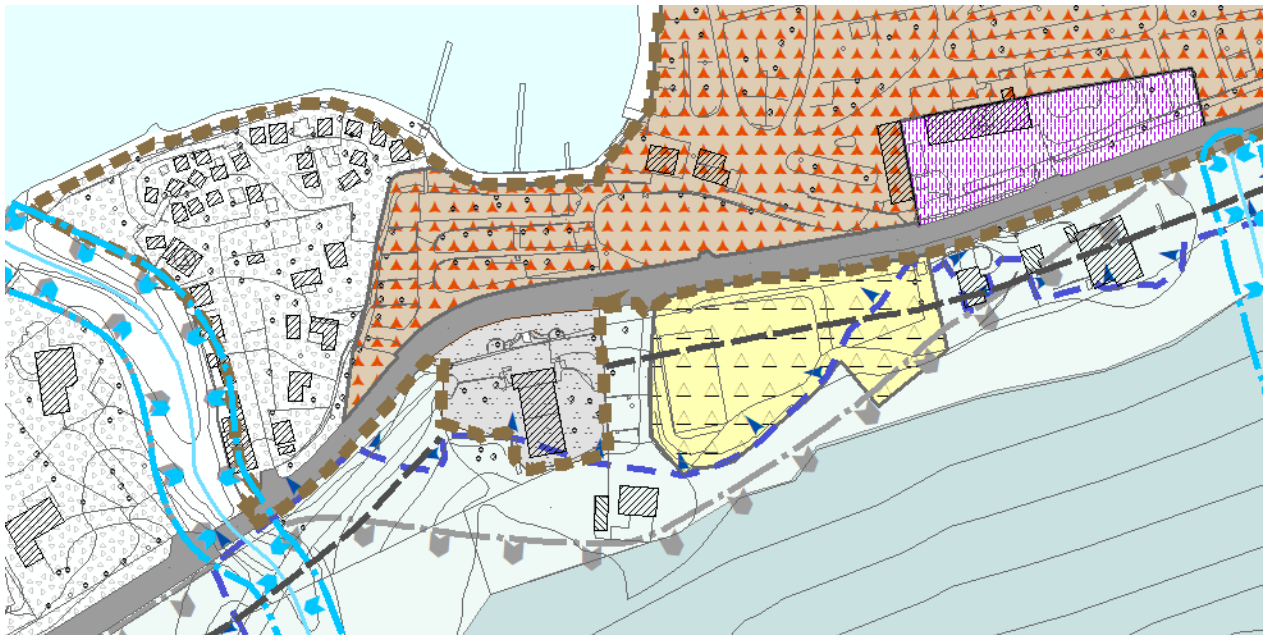
**10.1.D**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | CAMPEGGIO DARNA da zona AG4 a standard parcheggio              |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si recepisce la richiesta di variante inserendo l'area in ST2. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



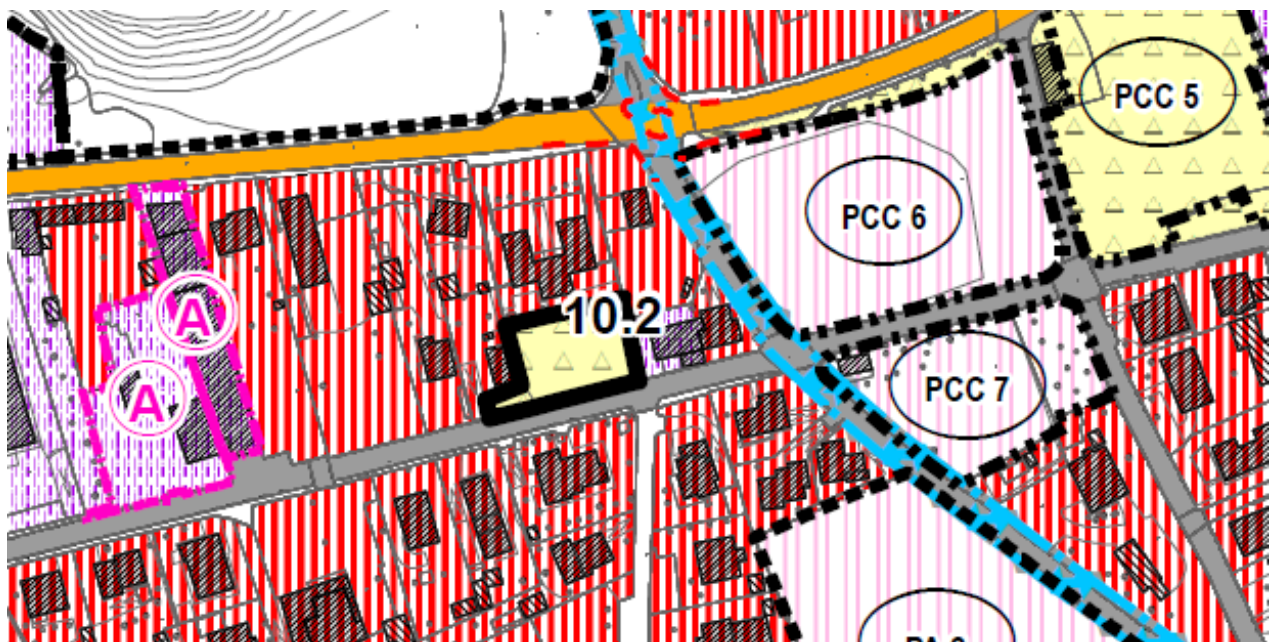
|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b><u>SCHEDA DI ANALISI n°:</u></b> 61.17</p> <p><b><u>area tematica:</u></b></p> <p><b>MOBILITA' E SOSTA</b></p> <p><b><u>denominazione:</u></b> PARCHEGGIO</p> <p><b><u>localizzazione:</u></b> SP14</p> <p><b><u>superficie del lotto:</u></b> 4.450 mq</p> |  A photograph showing a paved parking area with a few cars parked, situated next to a road and a green hillside in the background. |  A planimetric map showing the location of the parking area (highlighted in yellow) within a larger urban or rural context, with roads and buildings indicated. |
| <p>descrizione:<br/>Il parcheggio si trova lungo la SP14, è delimitato da recinzione e costituito in parte da pavimentazione non drenante</p>   |  |  |

**N variante**

**10.2**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | L'area contraddista con il numero 4 della relazione del Piano dei servizi, per la quale il PGT vigente aveva previsto l'acquisizione al patrimonio pubblico, rimane come area per parcheggio privato di pertinenza dell'attività. |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si provvede a ricondurre l'area in T4 "Tessuto commerciale esistente" e si aggiorna la scheda contenuta nell'elaborato B del Piano dei Servizi.   |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**

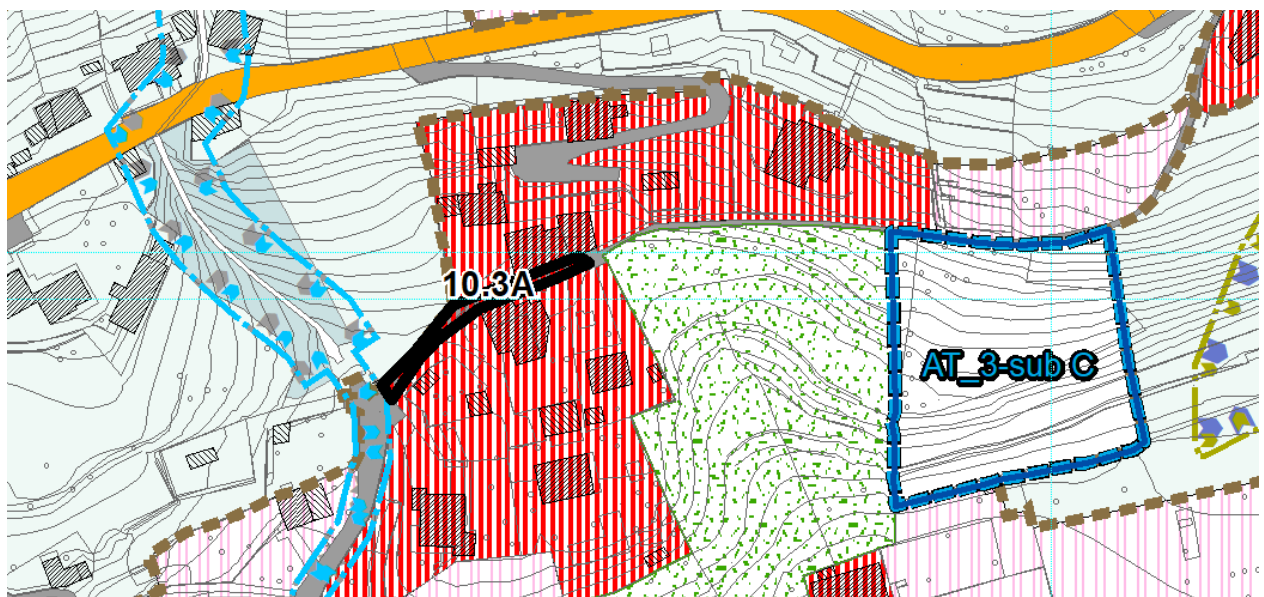


**N variante**

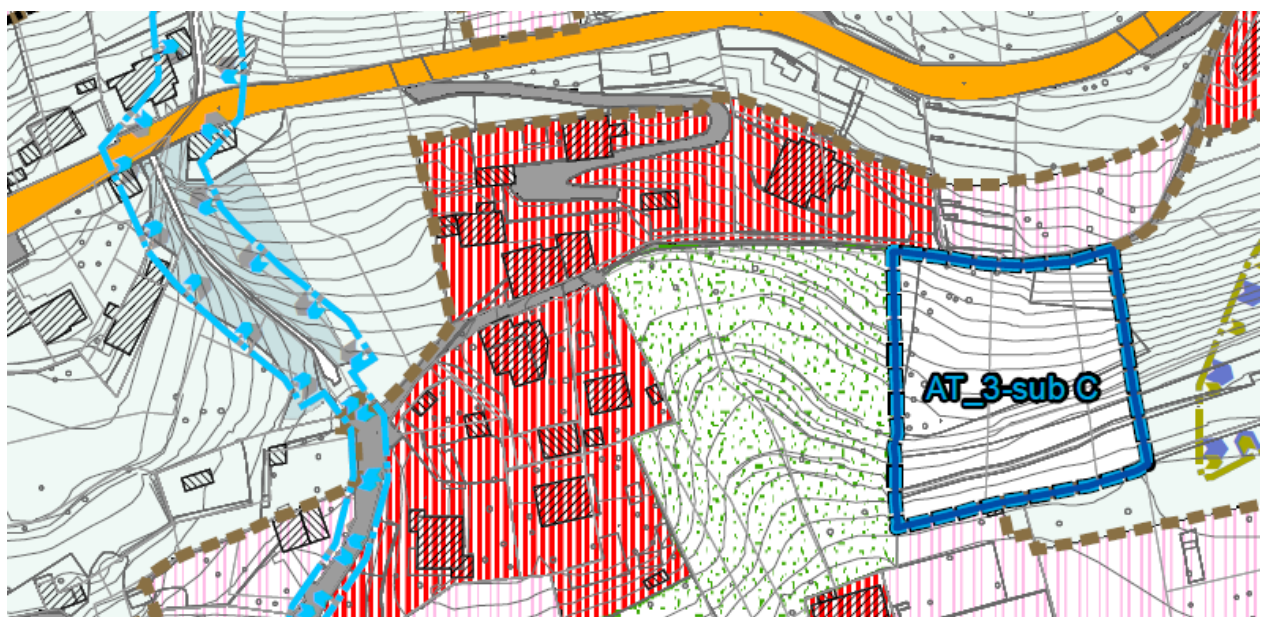
**10.3**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Mancata indicazione grafica della strada comunale di Via a Corrido  |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si identifica graficamente il tratto di strada pubblica esistente stralciandola dal tessuto T1 "Tessuto urbano saturo". |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



**N variante**

**10.4**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Esatta identificazione del Vincolo di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. nel territorio comunale |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla correzione grafica dell'errore materiale.  |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**

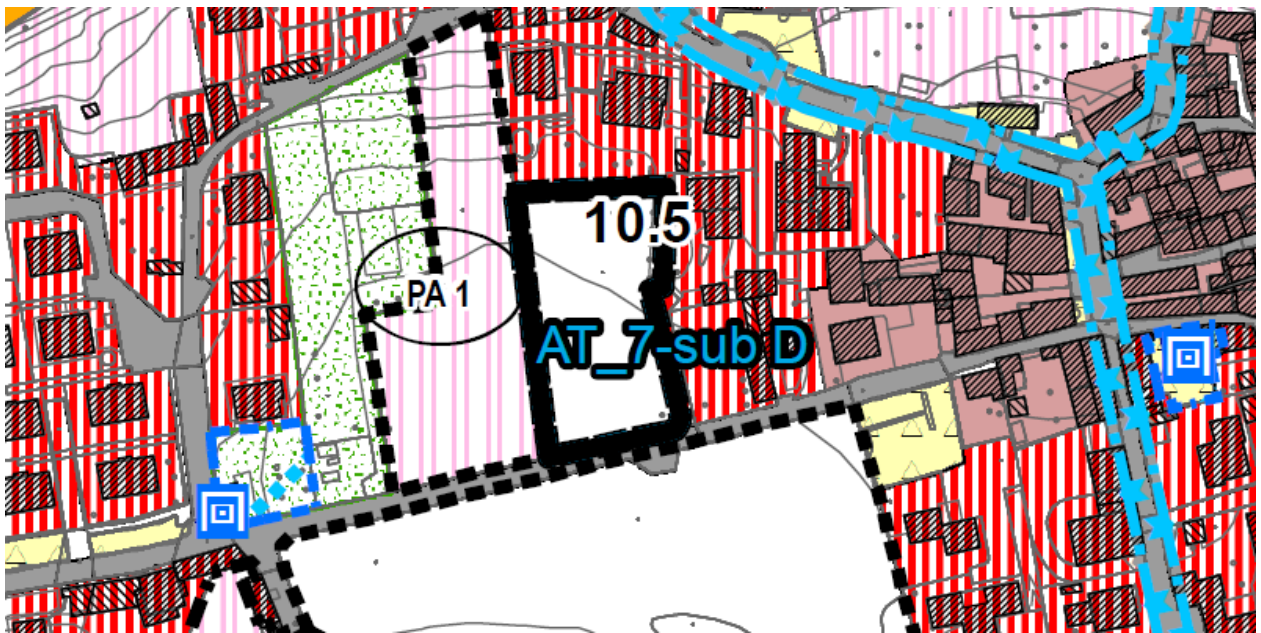




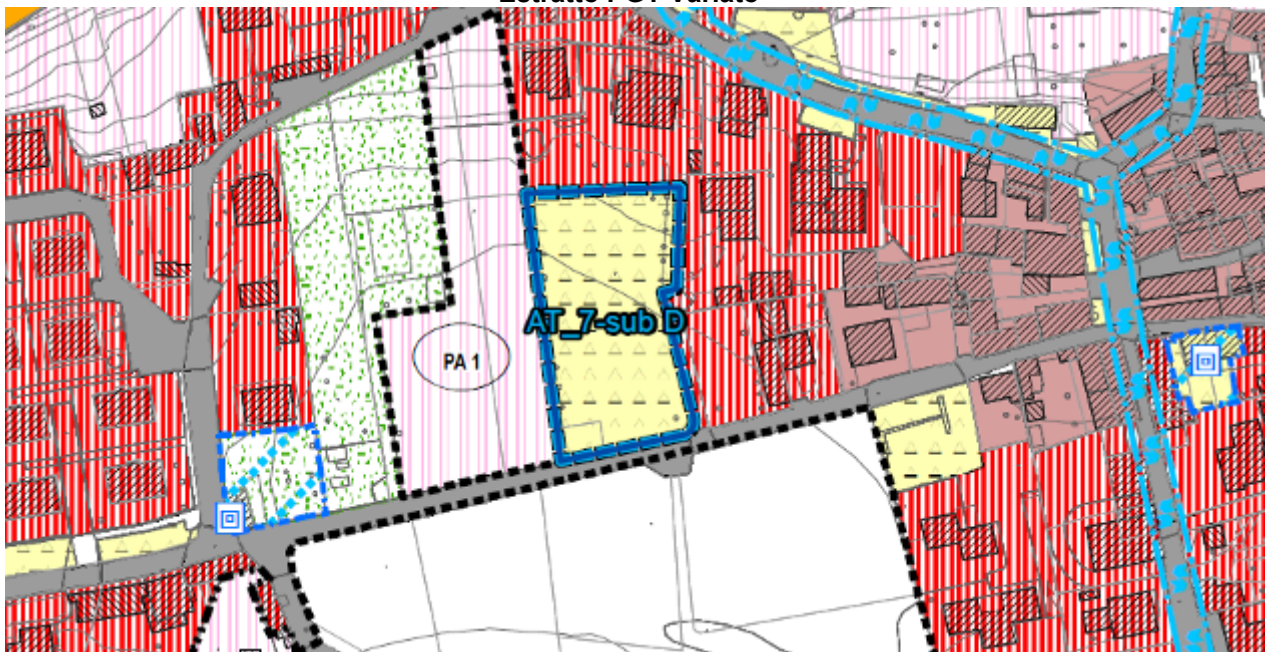
**N variante** 10.5

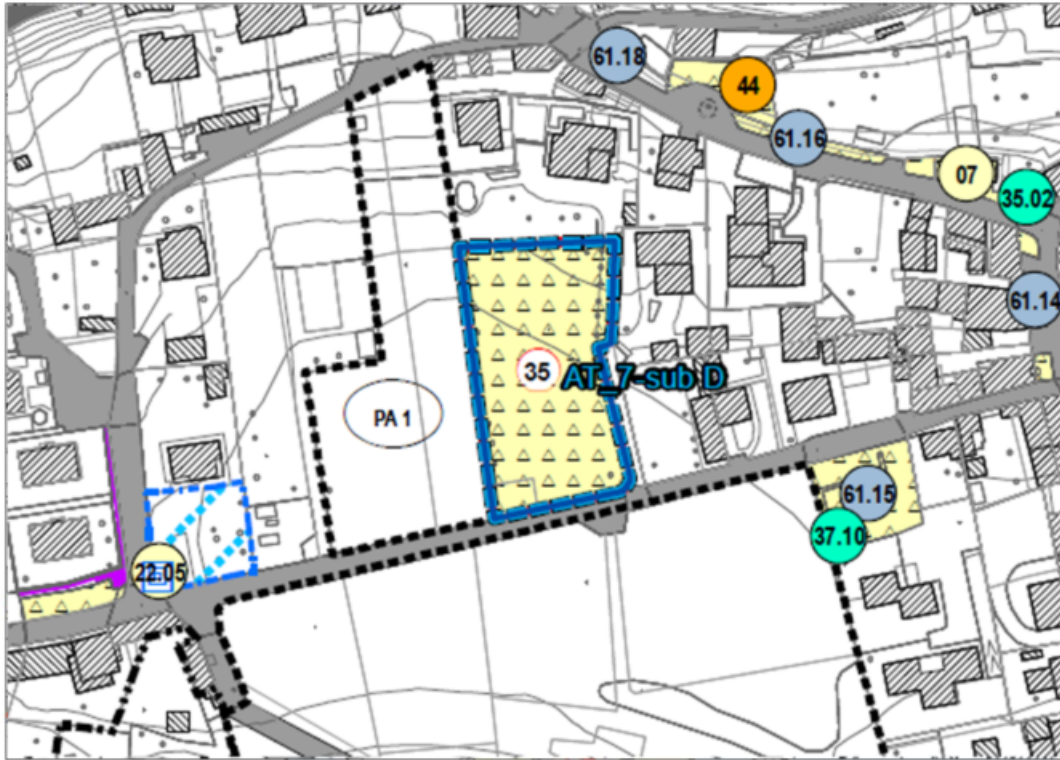
|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Modificare destinazione di zona del terreno a Tavordo, vista l'avvenuta acquisizione al patrimonio pubblico.  |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si definisce l'area AT7sub d, come area per servizi di progetto per attrezzature, identificandola con il n. 35 - Cultura e istruzione, nell'elaborato 1Ba -1Bb. Si provvede inoltre ad integrare l'elaborato B con una nuova scheda relativa alle aree per servizi. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**





*n. 35 - AREA PER ATTREZZATURE - CULTURA E ISTRUZIONE  
(Va a Porlezza)*

**N variante** 10.6

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Tavola 4A dei vincoli; da sistemare graficamente la zona ex "B" per delimitazione e lettere sovrapposte |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si stralcia la scritta grafica "Comune di Porlezza" che si sovrappone ai retini.                        |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**

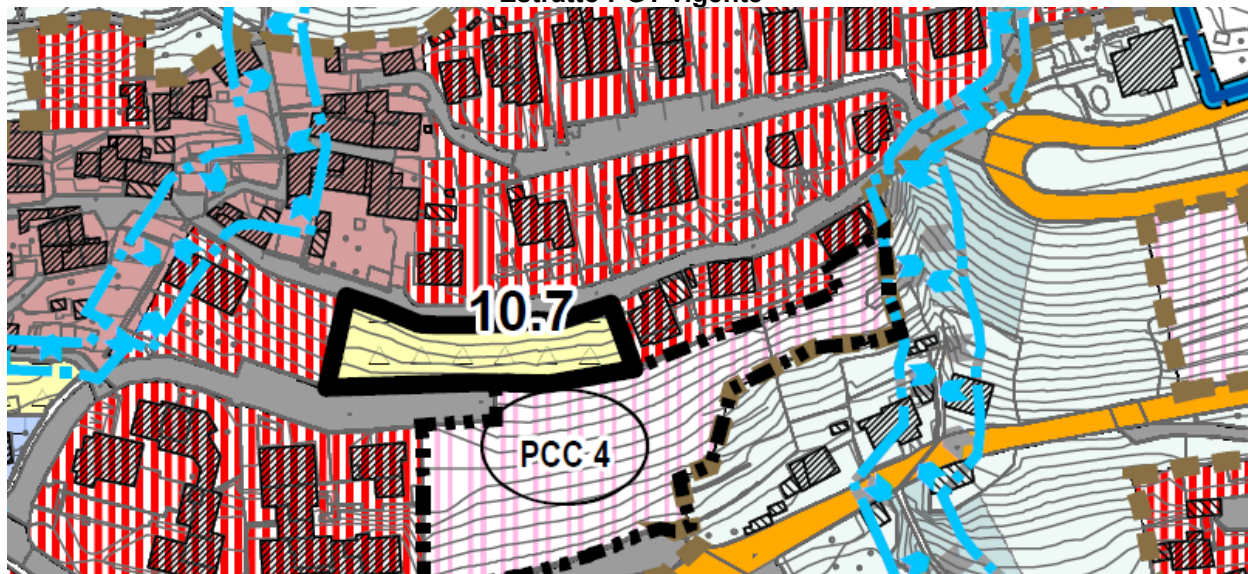


**N variante**

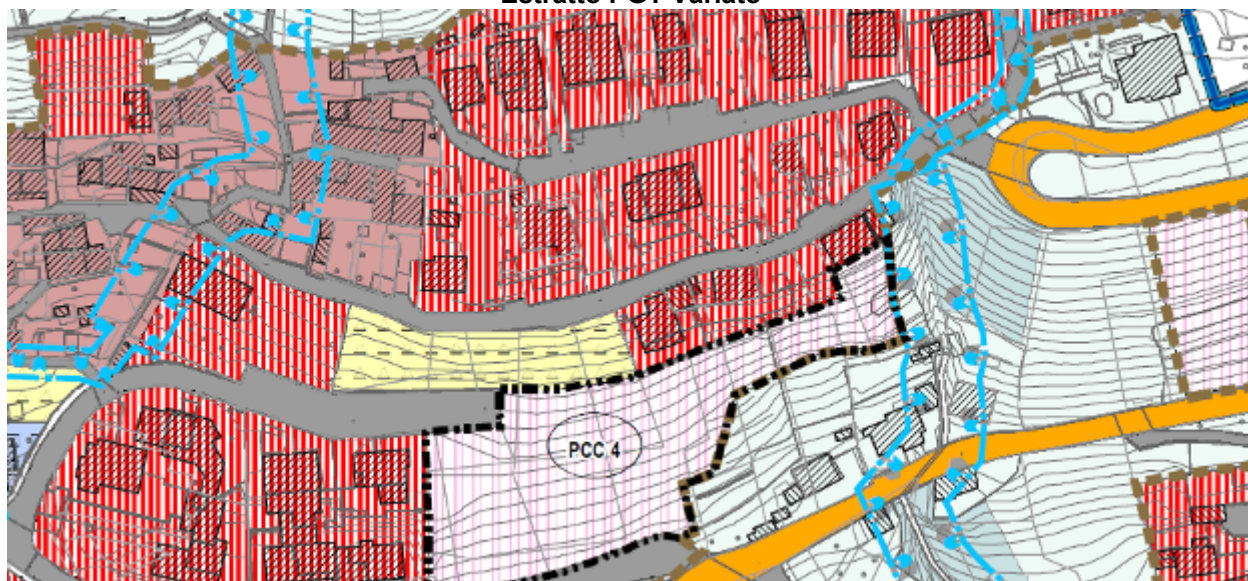
**10.7**

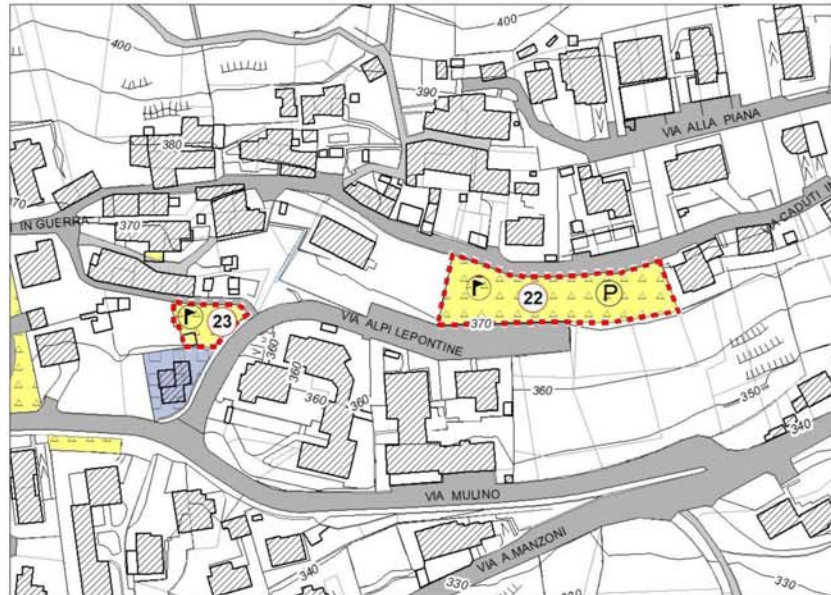
|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Area per parcheggi a Begna con servitù di sottosuolo per creare ulteriori servizi.  |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si aggiunge alla destinazione parcheggi pubblici anche quella per Cultura e istruzione; si identifica pertanto il comparto con il n. 22 nell'elaborato 1Ba -1Bb. Si provvede inoltre ad integrare l'elaborato B aggiornando la scheda relativa alle aree per servizi. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**





- n. 22 – PARCHEGGIO (Via Caduti in guerra)  
AREE MISTE VERDE E ATTREZZATURE (Servizi per cultura)*
- n. 23 – AREA A VERDE (Via Alpi Lepontine)*

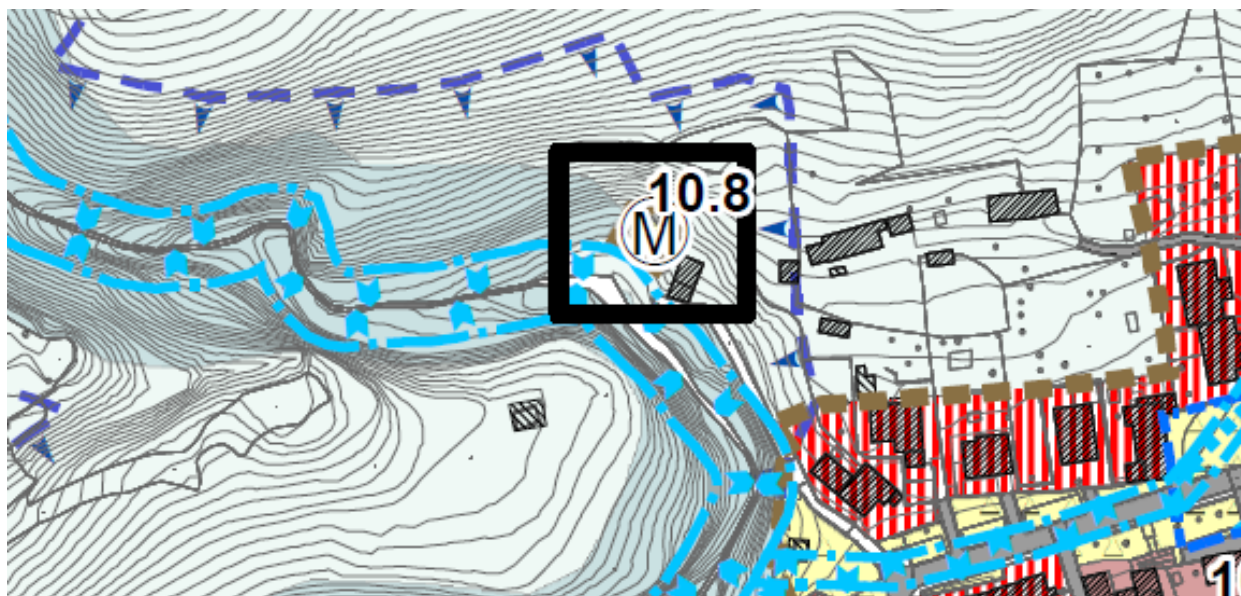


- n. 24 – PARCHEGGIO (Via Mulino)*

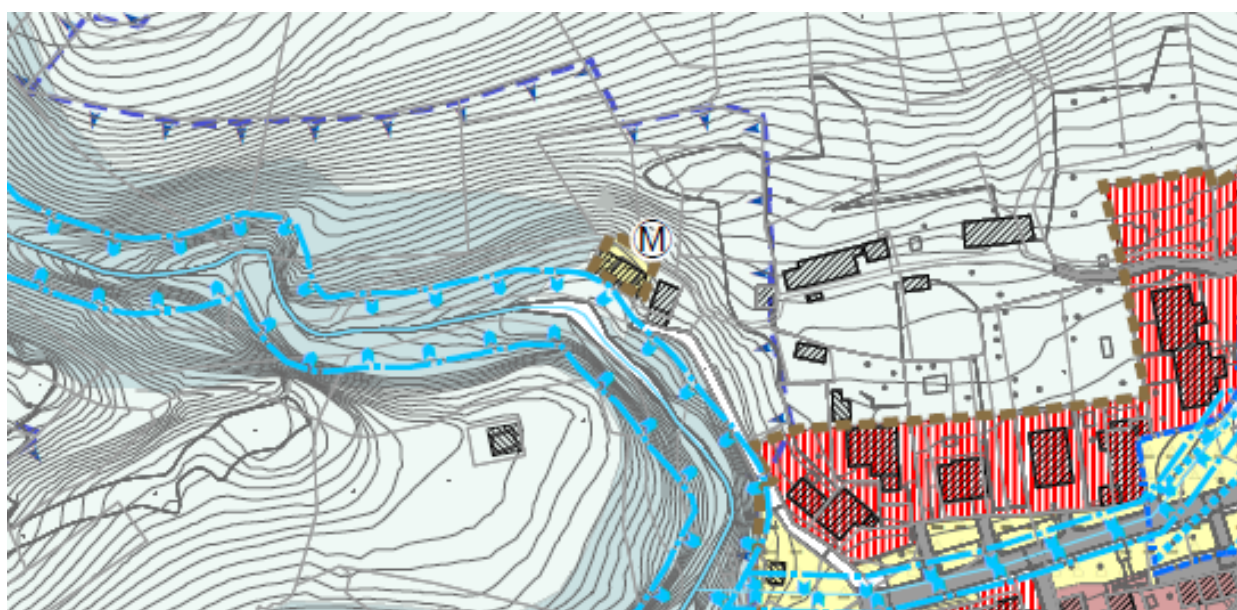
**N variante n 10.8**


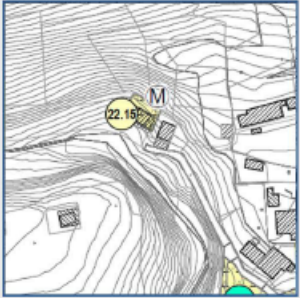
|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Spostare la scritta "M" in modo da rendere visibile l'area ceduta. Predisporre una nuova scheda, nell'elaborato B, che identifichi l'area come attrezzatura esistente. |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si provvede a correggere ed integrare come richiesto.  |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



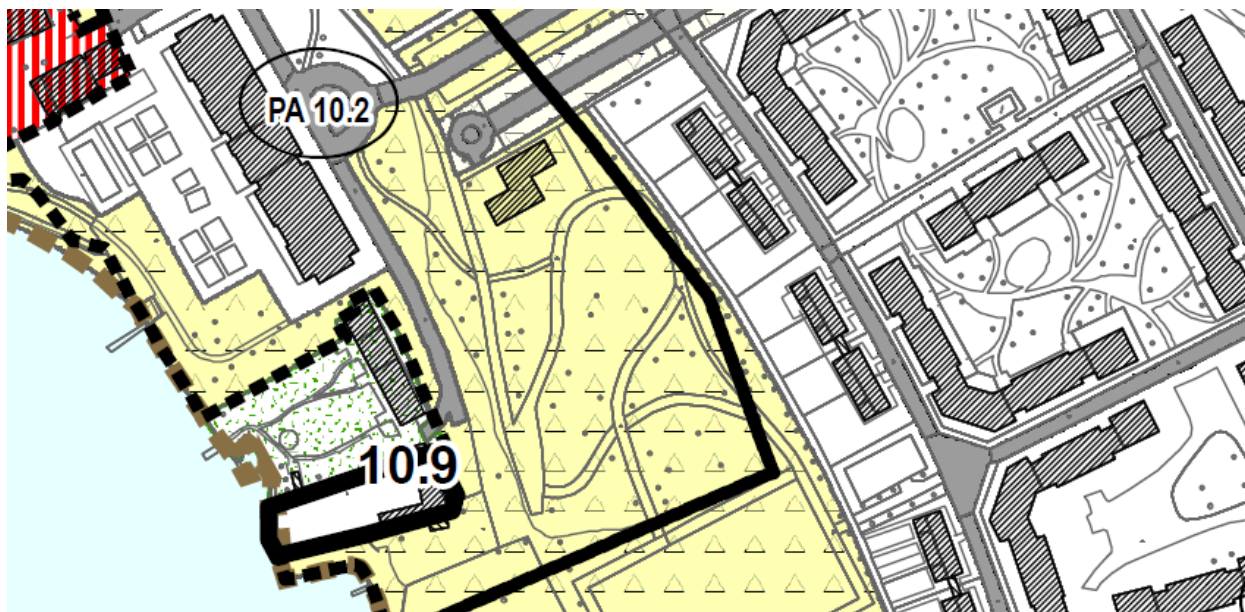
|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b><u>SCHEDA DI ANALISI n°:</u> 22.15</b></p> <p><b><u>area tematica:</u></b><br/>SERVIZI DI INTERESSE COMUNE<br/>DI RILEVANZA TURISTICA</p> <p><b><u>denominazione:</u></b> MULINO</p> <p><b><u>localizzazione:</u></b> Loc. MULINO</p> <p><b><u>superficie del lotto:</u></b> 160 mq.</p> |  |  |
| <p>Foto</p>  | <p>Inquadramento planimetrico</p>  |   |
| <p>descrizione:<br/>Edificio situato in Loc. Mulino</p>  |  |   |

**N variante**

**10.9**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Identificare l'area in cui ricade la sede dei Canottieri Porlezza   |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede ad inserire il comparto nelle aree definite a standard ST1 identificandolo con il n. 61 nell'elaborato 1Ba -1Bb. Si provvede inoltre ad integrare l'elaborato B con una nuova scheda relativa alle aree per servizi. |


**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



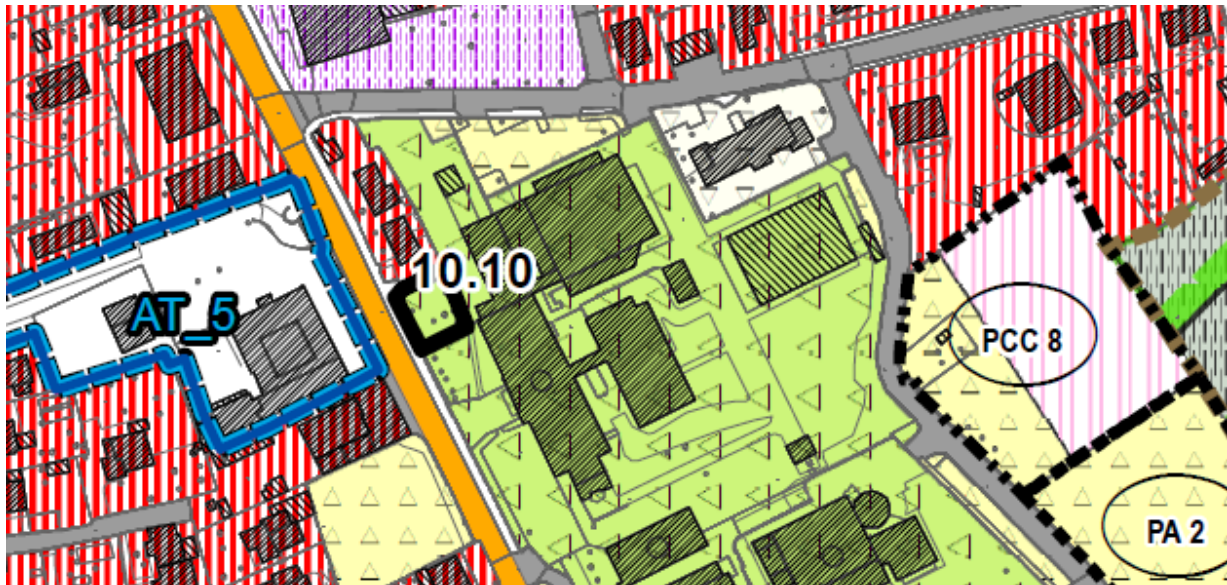


|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 61</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>ATTREZZATURE SPORTIVE ED AREE A VERDE ATTREZZATO</b></p> <p><b>denominazione:</b> SEDE CANOTTIERI</p> <p><b>localizzazione:</b> PORLEZZA – Porto Letizia</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 796 mq</p>   |  <p style="text-align: center;">Foto</p> |  <p style="text-align: center;">Inquadramento planimetrico</p> |
| <p><b>Caratteristiche costruttive e dimensionali:</b></p> <p>stato di consistenza: <b>Trattasi della sede canottieri "Aldo Meda Cima"</b></p> <p>superfici lorda di pavimento:</p> <p>destinazione piani:</p> <p style="margin-left: 20px;">a piano interrato : /<br/>                 a piano terra : /<br/>                 a piano primo : /<br/>                 a piano secondo : /</p> <p>stato di conservazione: <input type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> discreto <input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> ottimo</p> <p>grado di utilizzo: <input checked="" type="checkbox"/> utilizzato <input type="checkbox"/> parzialmente utilizzato <input type="checkbox"/> non utilizzato</p> <p>bacino di utenza e modalità di fruizione: utilizzato dai residenti e dai turisti</p> <p>proprietà, gestione: La proprietà è comunale.</p> <p><b>Valutazione della qualità, accessibilità, fruibilità, criticità:</b></p> <p>elementi integrativi della funzione principale: vicino Lago di Lugano</p> <p>interazione spaziale: <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta    qualità: <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>grado di integrazione con il contesto: <input type="checkbox"/> basso <input type="checkbox"/> medio <input checked="" type="checkbox"/> alto</p> <p>compatibilità con il contesto: <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta    fruibilità : <input type="checkbox"/>bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>accessibilità:</p> <p>pedonale <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>mezzo privato <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>mezzo pubblico <input checked="" type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta</p> <p>area di sosta <input type="checkbox"/>bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>parcheggi <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>criticità: /</p> <p><b>Adeguatezza della struttura</b> : <input type="checkbox"/> insufficiente <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta</p> |  |   |

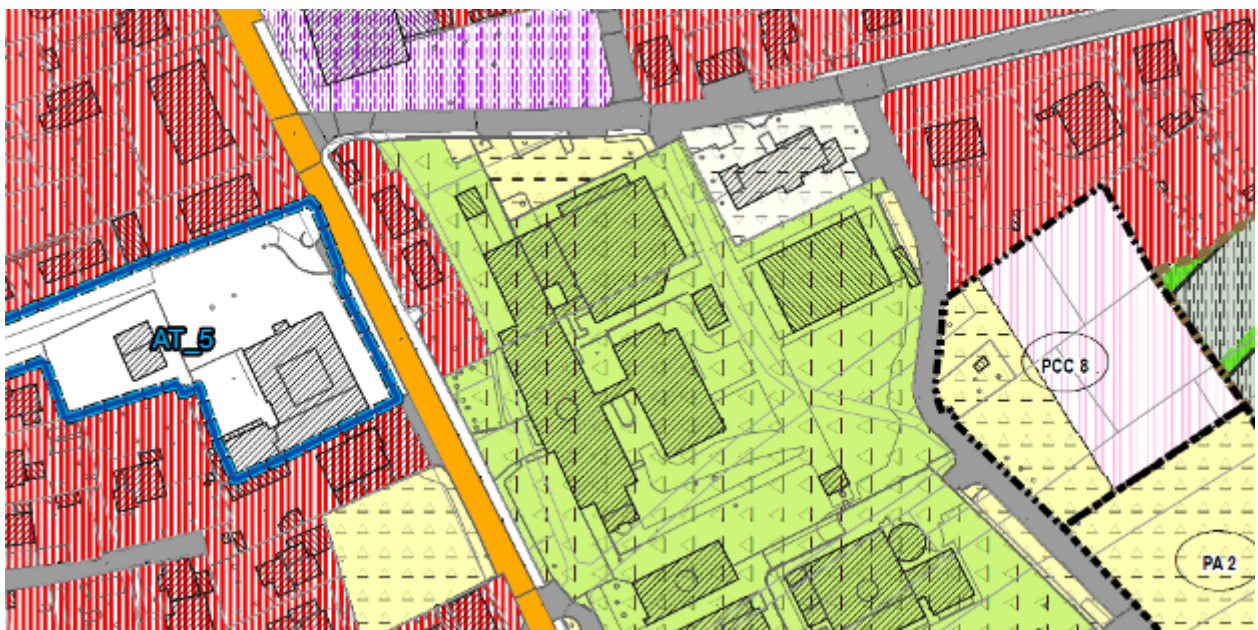
**N variante** **10.10.**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Individuare correttamente l'area di pertinenza dell'edificio esistente.   |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si rettifica l'elaborato di piano riconducendo l'area di pertinenza del fabbricato esistente, nel tessuto T1 "Tessuto urbano saturo", in cui è già stato inserito il condominio, in quanto ad esso pertinenziale. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



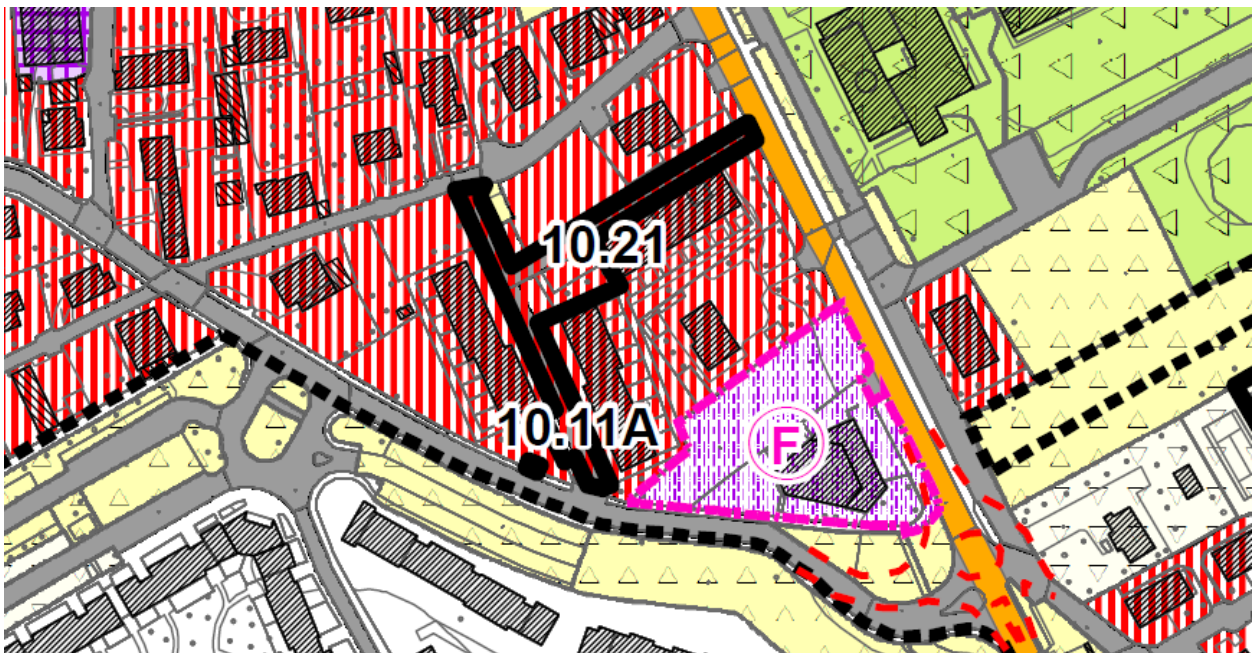
|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°: 29</b></p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>SERVIZI SOCIALI E SANITARI</b></p> <p><b>denominazione:</b> CROCE AZZURRA</p> <p><b>localizzazione:</b> PORLEZZA – Via Ferrovia</p> <p><b>superficie del lotto:</b> /</p>   |  <p>Foto</p> |  <p>Inquadramento planimetrico</p> |
| <p><b><u>Caratteristiche costruttive e dimensionali:</u></b></p> <p>stato di consistenza: Al momento la Croce Azzurra (Associazione di Pubblica Assistenza), occupa il piano seminterrato dell'Istituto scolastico secondario di primo grado di Porlezza, vi si accede dalla via Ferrovia. Vi sono locali per il primo intervento; all'esterno c'è un parco macchine per la sosta di due ambulanze, due mezzi per disabili, una macchina e un fuoristrada "ambulanzato".</p> <p>superfici lorda di pavimento: /</p> <p>destinazione piani:</p> <p style="margin-left: 20px;">a piano seminterrato : Ufficio operativo, cucina, sala TV e camere</p> <p style="margin-left: 20px;">a piano terra : /</p> <p style="margin-left: 20px;">a piano primo : /</p> <p style="margin-left: 20px;">a piano secondo : /</p> <p>stato di conservazione: <input type="checkbox"/> cattivo <input type="checkbox"/> mediocre <input checked="" type="checkbox"/> discreto <input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> ottimo</p> <p>grado di utilizzo: <input checked="" type="checkbox"/> utilizzato <input type="checkbox"/> parzialmente utilizzato <input type="checkbox"/> non utilizzato</p> <p>bacino di utenza e modalità di fruizione: Il servizio è attivo 24 ore su 24 sia per interventi di urgenza e non che di emergenza; è rivolto a tutti i cittadini.</p> <p>proprietà, gestione: comunale</p> <p><b><u>Valutazione della qualità, accessibilità, fruibilità, criticità:</u></b></p> <p>elementi integrativi della funzione principale: Nelle vicinanze l'eliporto.</p> <p>interazione spaziale: <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta                      qualità: <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>grado di integrazione con il contesto: <input type="checkbox"/> basso <input checked="" type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> alto</p> <p>compatibilità con il contesto: <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta                      fruibilità : <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>accessibilità:</p> <p style="margin-left: 20px;">pedonale                      <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p style="margin-left: 20px;">mezzo privato              <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p style="margin-left: 20px;">mezzo pubblico            <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p style="margin-left: 20px;">area di sosta                <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p style="margin-left: 20px;">parcheggi                    <input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input checked="" type="checkbox"/> alta</p> <p>criticità: /</p> <p><b>Adeguatezza della struttura :</b> <input type="checkbox"/> insufficiente <input type="checkbox"/> bassa <input checked="" type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta</p> |  |   |

**N variante**

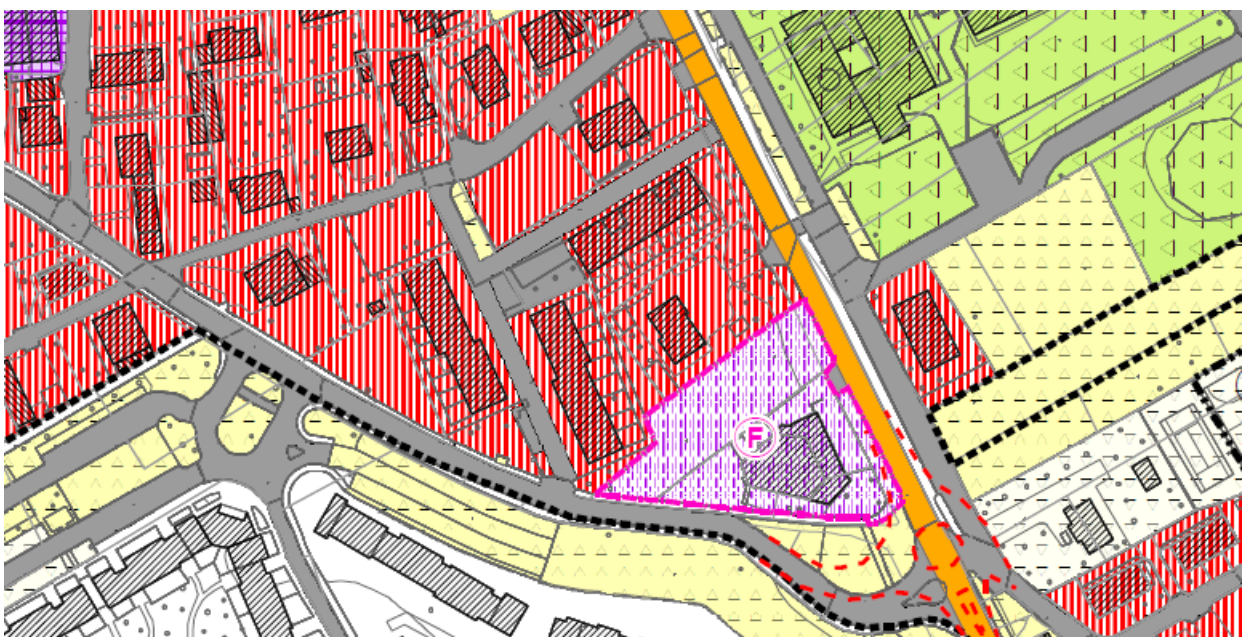
**10.11.A**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Indicare l'area destinata a piazzola rifiuti, in via Prati.   |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla correzione grafica dell'errore materiale indicando anche l'area del parcheggio esistente. Si provvede inoltre ad integrare l'elaborato B con una nuova scheda relativa alle aree per servizi. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**

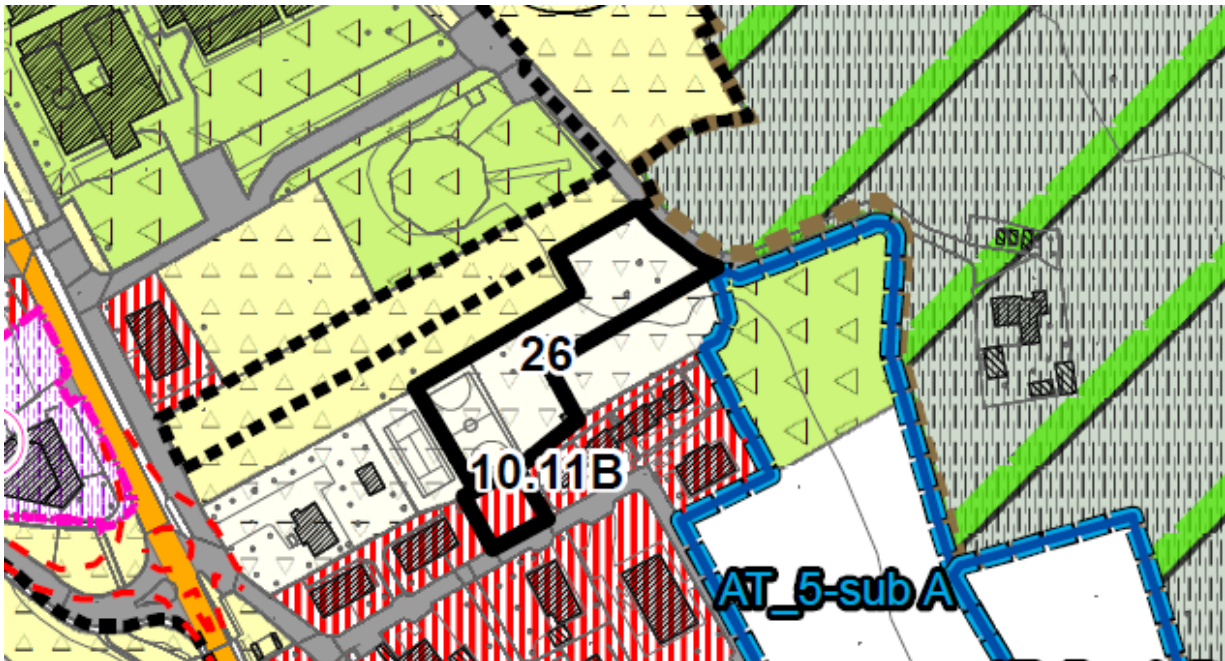


|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 37.19</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>ATTREZZATURE E/O INFRASTRUTTURE DI PUBBLICA UTILITA'</b></p> <p><b>denominazione:</b> PIAZZOLE RIFIUTI</p> <p><b>localizzazione:</b> PORLEZZA – Via dei Vignazzi</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 77 mq.</p>  |    |    |
| <p>descrizione:<br/>                 L'area destinata alla raccolta dei rifiuti si trova lungo la via dei Vignazzi. Dispone di 2 cassonetti più precisamente: n.1 per la plastica, n. 1 per il RSU. La gestione è affidata alla società ECONORD Spa. Le operazioni di manovra avvengono direttamente dalla via. Viene utilizzata dai residenti.</p>   |  |   |
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 37.20</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>ATTREZZATURE E/O INFRASTRUTTURE DI PUBBLICA UTILITA'</b></p> <p><b>denominazione:</b> PIAZZOLE RIFIUTI</p> <p><b>localizzazione:</b> PORLEZZA – Porto Letizia</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 127 mq.</p>  |   |   |
| <p>descrizione:<br/>                 L'area destinata alla raccolta dei rifiuti si trova all' interno del PA_10.1. Dispone di 6 cassonetti più precisamente: n.2 per la plastica, n. 2 per il RSU, n.2 per la carta, e di 1 campane per i vetri. La gestione è affidata per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti solidi urbani e della carta alla società ECONORD Spa, mentre quella dei vetri è di competenza della Comunità Montana del Lario e del Ceresio. Viene utilizzata dai residenti.</p> |  |   |
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 37.21</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>ATTREZZATURE E/O INFRASTRUTTURE DI PUBBLICA UTILITA'</b></p> <p><b>denominazione:</b> PIAZZOLE RIFIUTI</p> <p><b>localizzazione:</b> PORLEZZA – Porto Letizia</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 40 mq.</p>   |  |  |
| <p>descrizione:<br/>                 L'area destinata alla raccolta dei rifiuti si trova all' interno del PA_10.1. Dispone di 4 cassonetti più precisamente: n.1 per la plastica, n. 2 per il RSU, n.1 per la carta. La gestione è affidata per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti solidi urbani e della carta alla società ECONORD Spa. Viene utilizzata dai residenti.</p>   |  |   |

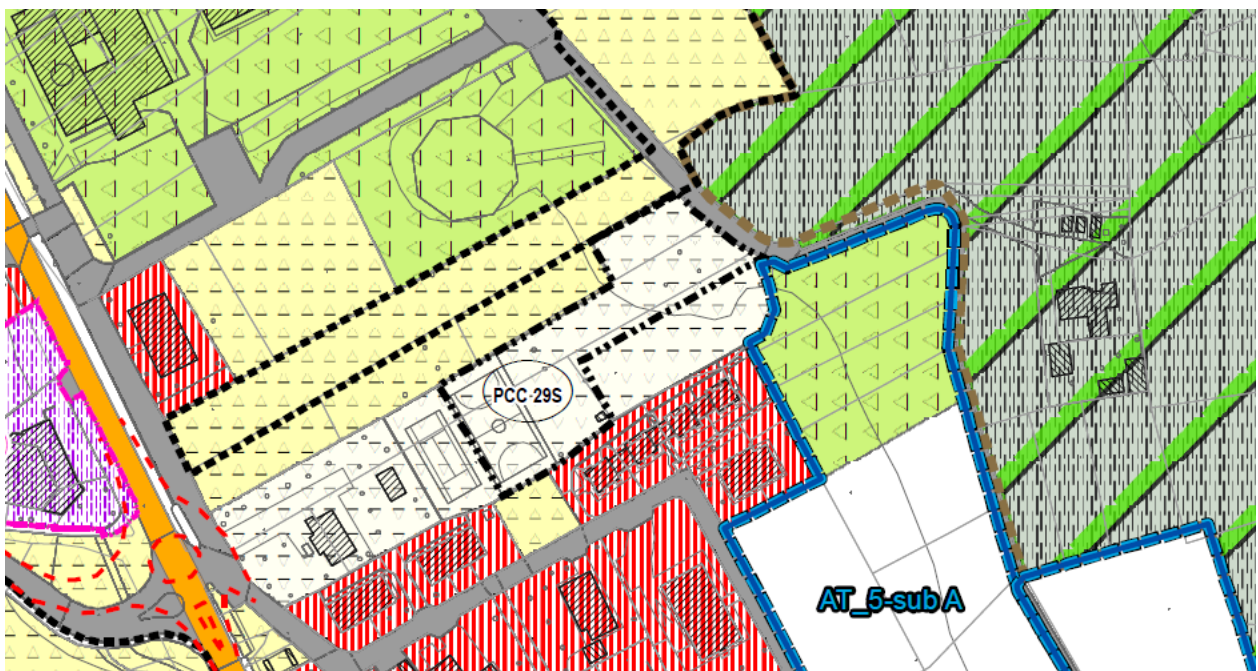
**N variante 10.11.B**


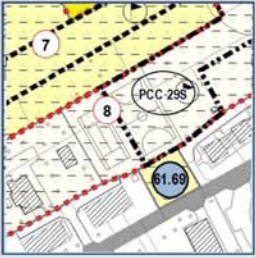




|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Individuare correttamente il parcheggio di Via Cuccio.  |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla correzione grafica dell'errore materiale. Si provvede inoltre ad integrare l'elaborato B con una nuova scheda relativa alle aree per servizi. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



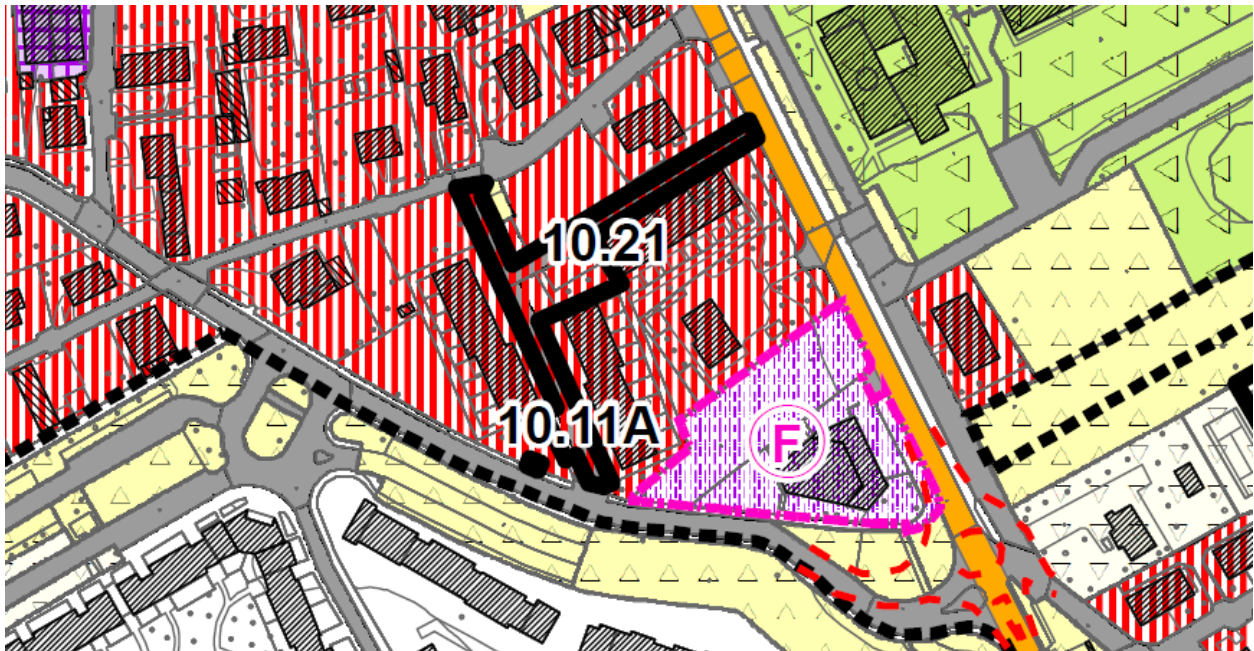
|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 61.69</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>MOBILITA' E SOSTA</b></p> <p><b>denominazione:</b> PARCHEGGIO</p> <p><b>localizzazione:</b> via Cuccio</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 322 mq.</p>             |    |    |
| <p>descrizione:<br/>                 Trattasi di parcheggio esistente</p>   |  |   |
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 61.71</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>MOBILITA' E SOSTA</b></p> <p><b>denominazione:</b> PARCHEGGIO</p> <p><b>localizzazione:</b> via Magistri Comacini</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 111,7 mq</p> |   |   |
| <p>descrizione:<br/>                 Trattasi di parcheggio esistente</p>   |  |   |
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 61.72</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>MOBILITA' E SOSTA</b></p> <p><b>denominazione:</b> PARCHEGGIO</p> <p><b>localizzazione:</b> via Ceresio</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 252 mq</p>             |  |  |
| <p>descrizione:<br/>                 Trattasi di parcheggio esistente</p>   |  |   |

**N variante**

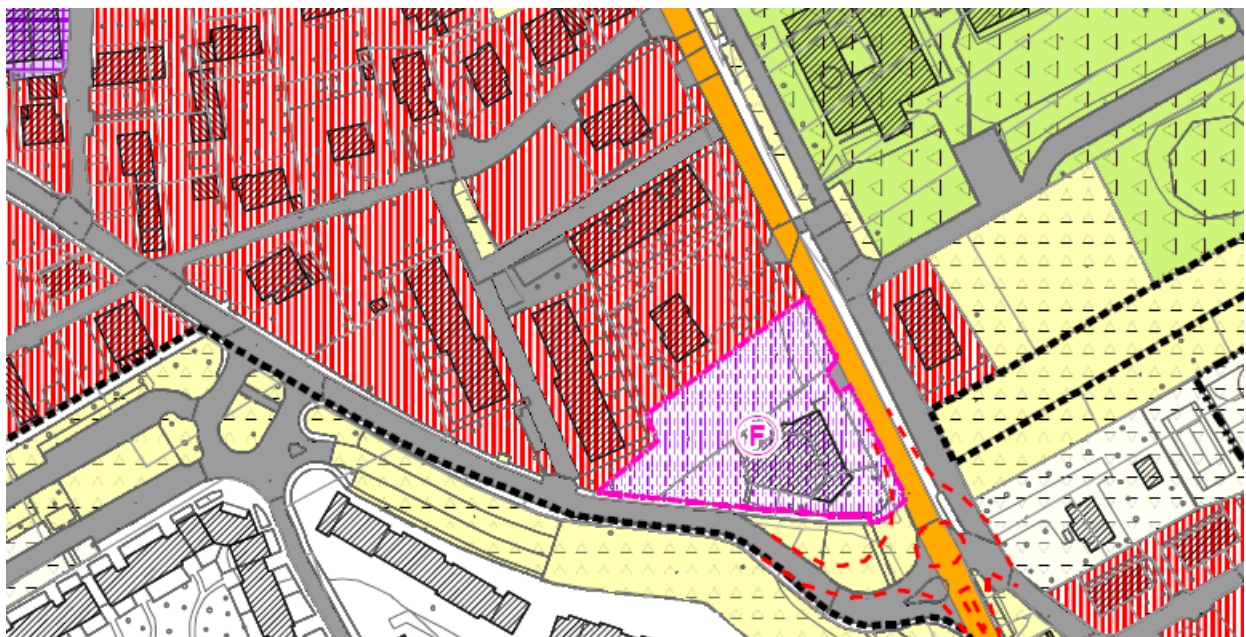
**10.12**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Individuare correttamente la viabilità e le aree a parcheggio in via Prati |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla correzione grafica dell'errore materiale.                  |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**





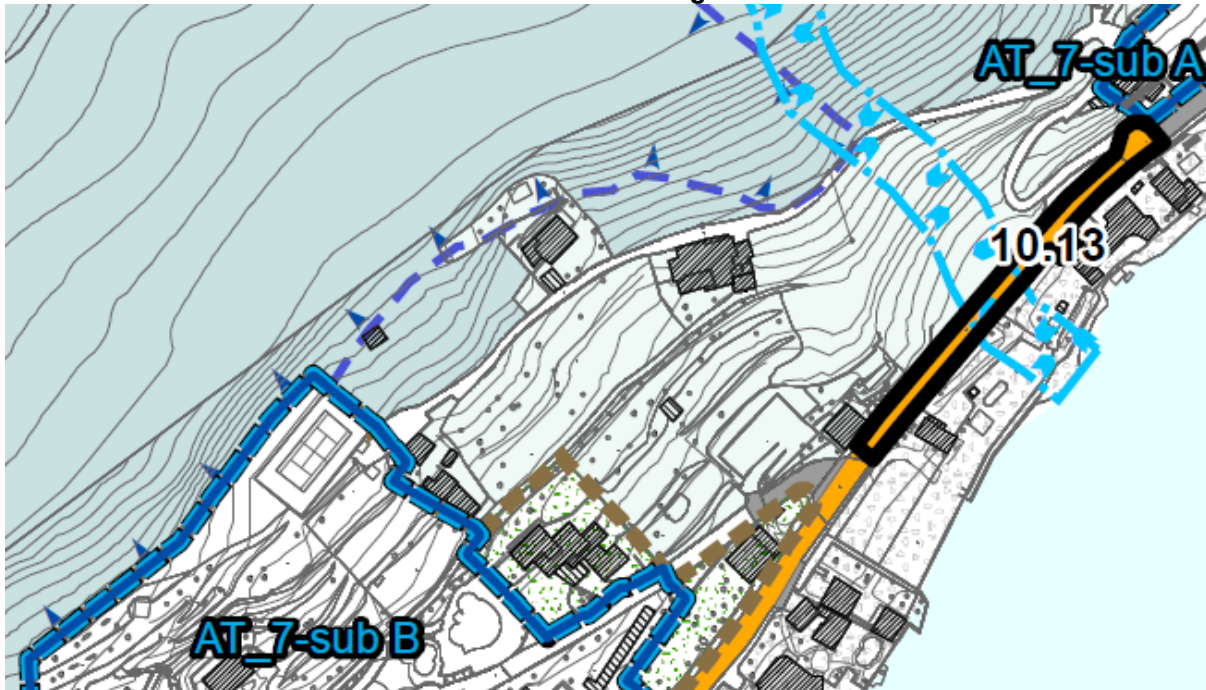
|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 37.19</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>ATTREZZATURE E/O INFRASTRUTTURE<br/>DI PUBBLICA UTILITA'</b></p> <p><b>denominazione:</b> PIAZZOLE RIFIUTI</p> <p><b>localizzazione:</b> PORLEZZA – Via dei Vignazzi</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 77 mq.</p> |  A photograph showing several large, cylindrical waste containers in various colors (green, blue, and white) situated in an outdoor area. In the background, there are residential buildings. |  A planimetric map showing the location of the waste containers. The site is marked with a green circle and labeled '37.19'. The map includes street names and other urban features. |
|  | <p>Foto</p>   | <p>Inquadramento planimetrico</p>   |

**N variante**

**10.13**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Modifica perimetro centro abitato in località Cima        |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla correzione grafica dell'errore materiale. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**

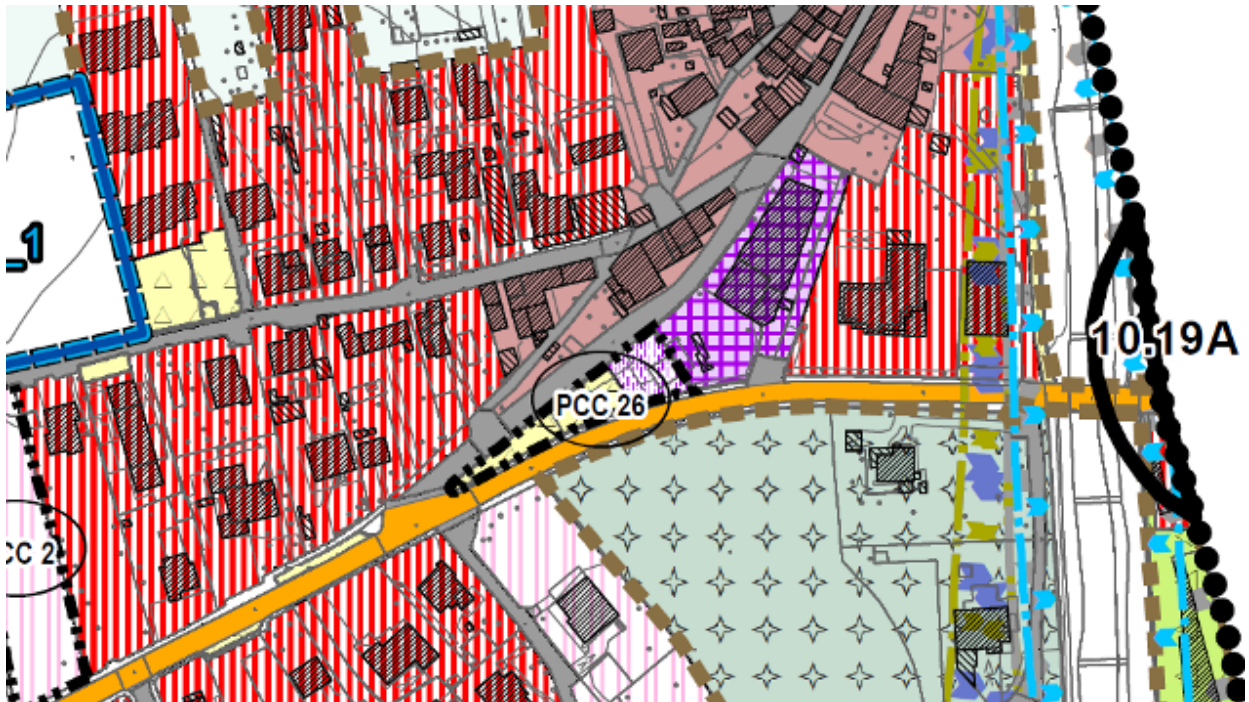


**N variante**

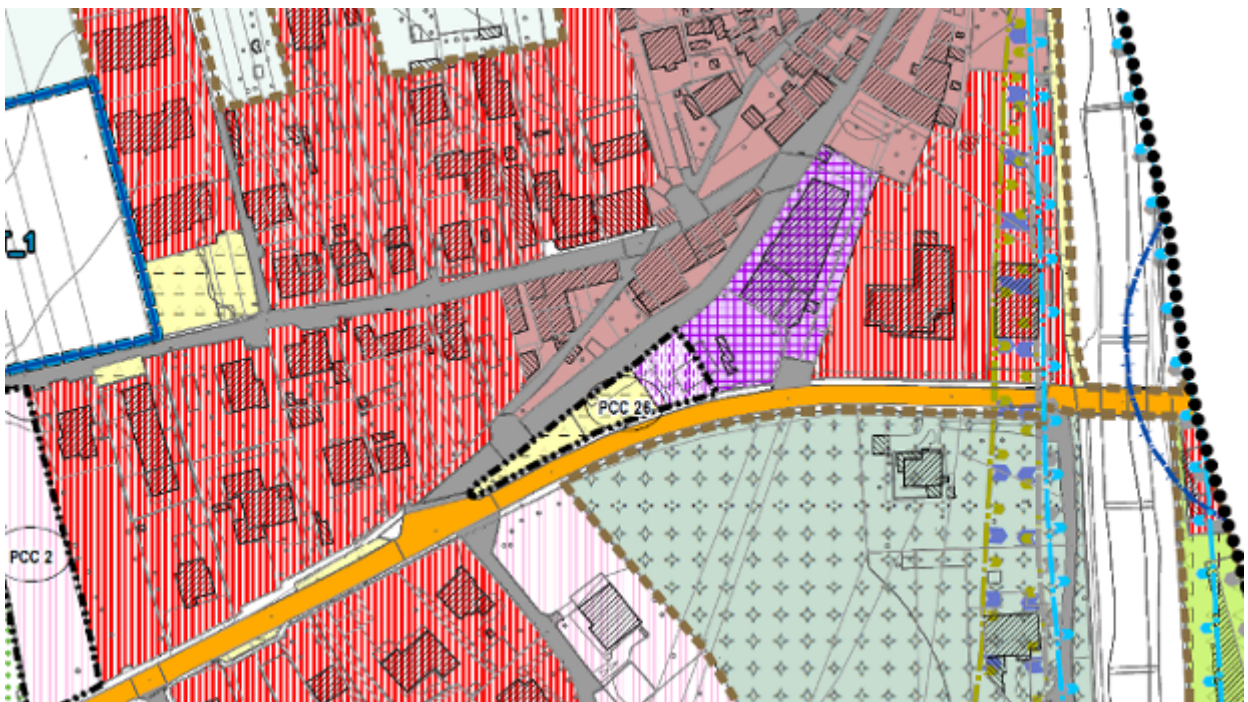
**10.14.A**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Inserire il perimetro della fascia di rispetto del cimitero del Comune di Carlazzo |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla integrazione grafica.  |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



**N variante**

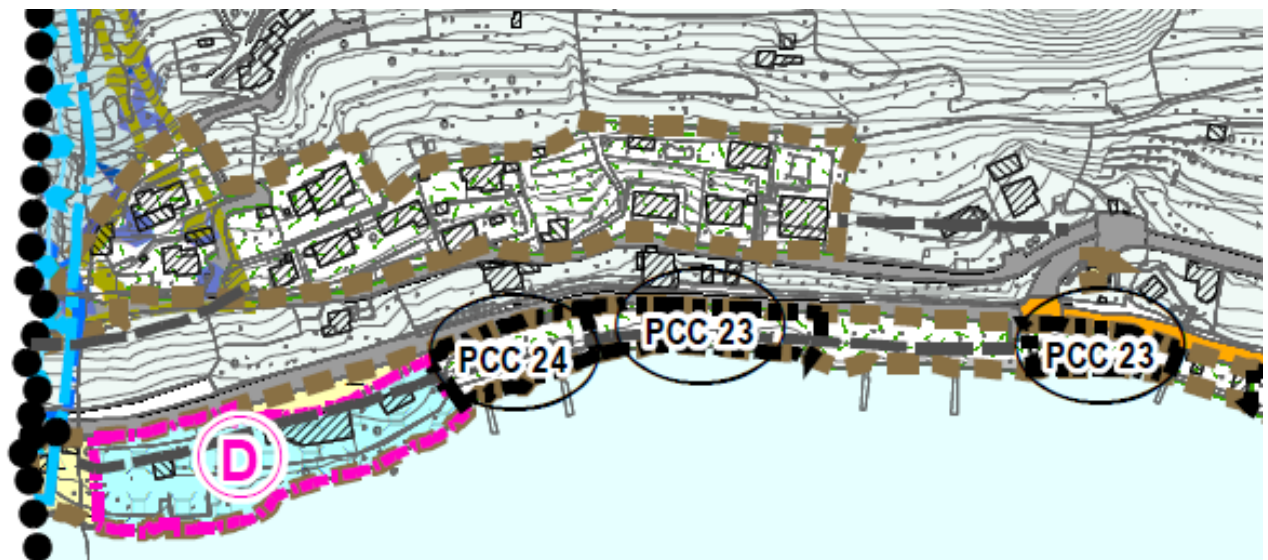
**10.14.B**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Inserire fascia di rispetto del Santuario di Valsolda ricadente nel comune di Porlezza |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla integrazione grafica.  |

**Estratto PGT vigente**



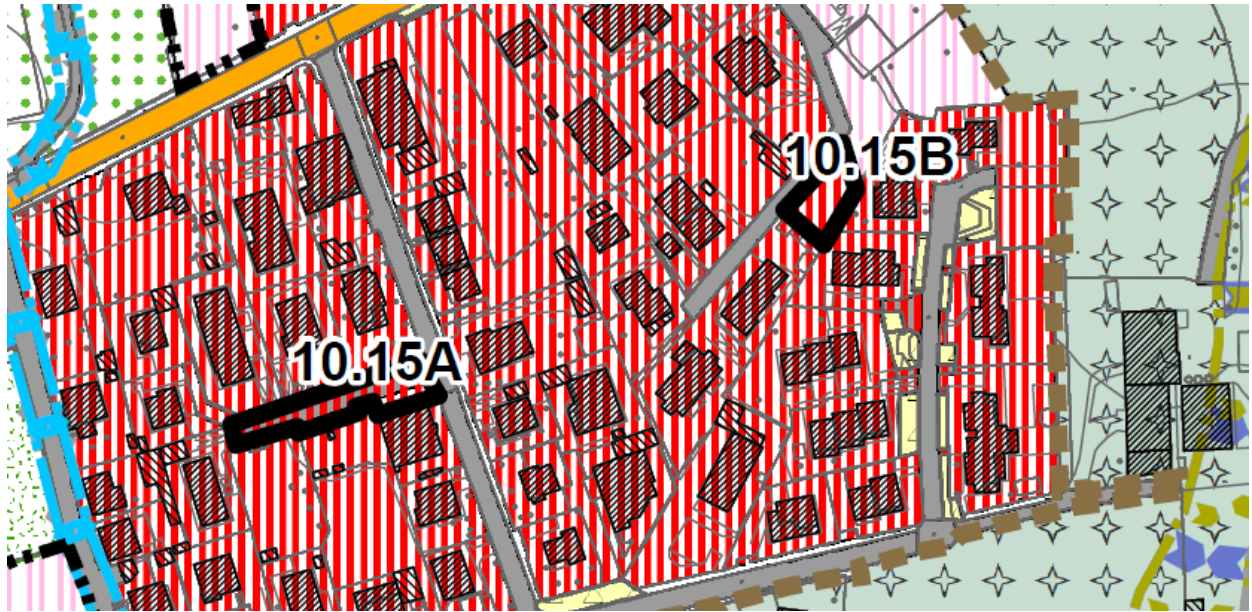
**Estratto PGT Variato**



**N variante** **10.15A- 10.15B**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Identificare in Via Ceresio l'area a parcheggio pubblico esistente e introdurre la strada pubblica esistente ,ortogonale a Via delle Noci |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla correzione grafica dell'errore materiale.   |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



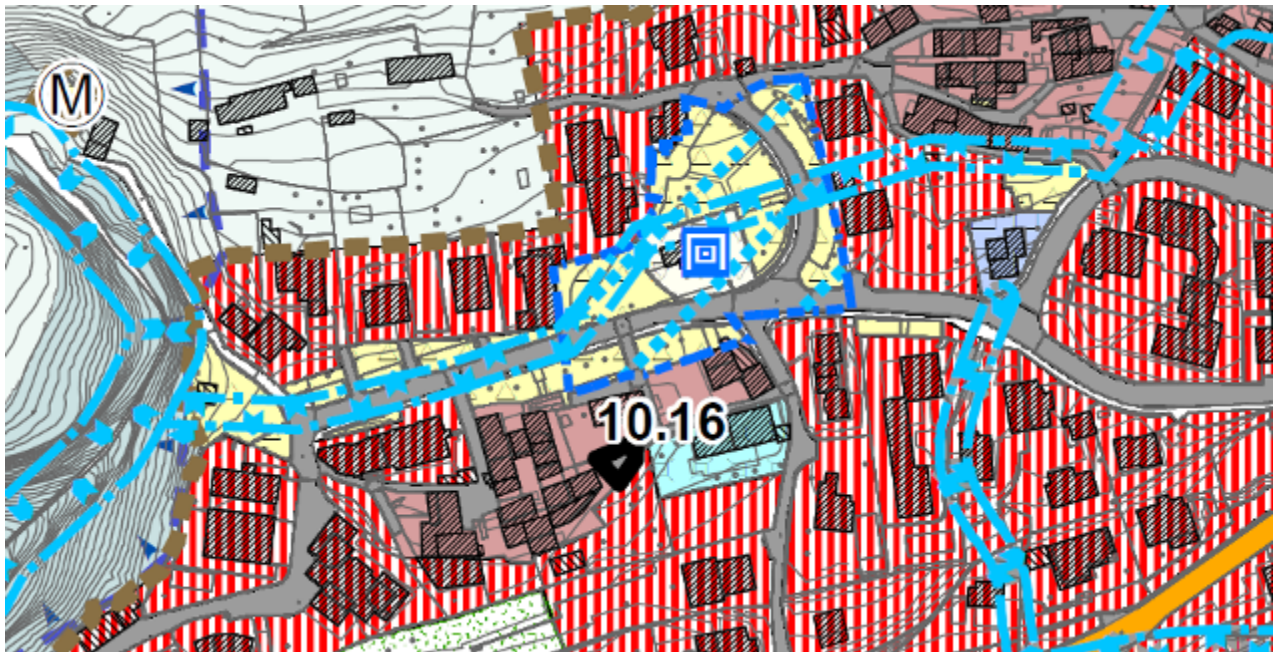
|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 61.71</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>MOBILITA' E SOSTA</b></p> <p><b>denominazione:</b> PARCHEGGIO</p> <p><b>localizzazione:</b> via Magistri Comacini</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 111,7 mq</p> |  |  |
| <p>descrizione:<br/>Trattasi di parcheggio esistente</p>  |  |   |
| <p><b>SCHEDA DI ANALISI n°:</b> 61.72</p> <p><b>area tematica:</b></p> <p><b>MOBILITA' E SOSTA</b></p> <p><b>denominazione:</b> PARCHEGGIO</p> <p><b>localizzazione:</b> via Ceresio</p> <p><b>superficie del lotto:</b> 252 mq</p>             |  |  |
| <p>descrizione:<br/>Trattasi di parcheggio esistente</p>  |  |   |

**N variante**

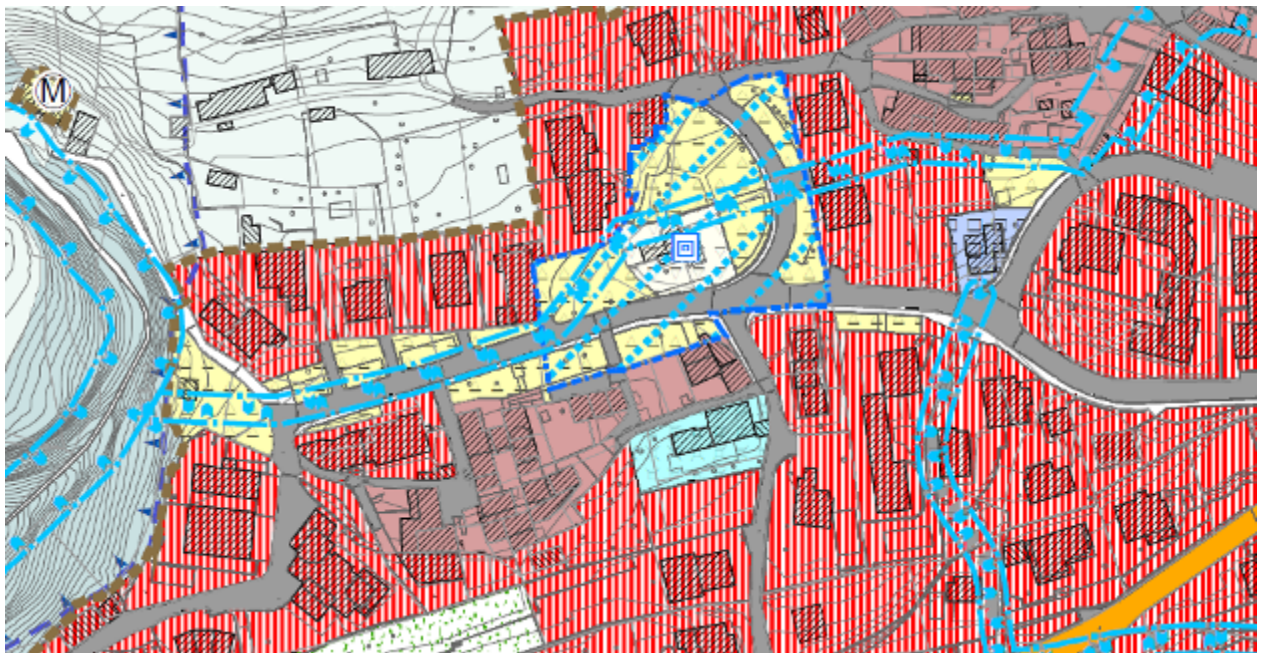
**10.16**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Inserire terreno in frazione Begna da area stradale a NA "Nuclei di antica formazione" |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla integrazione grafica.  |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**

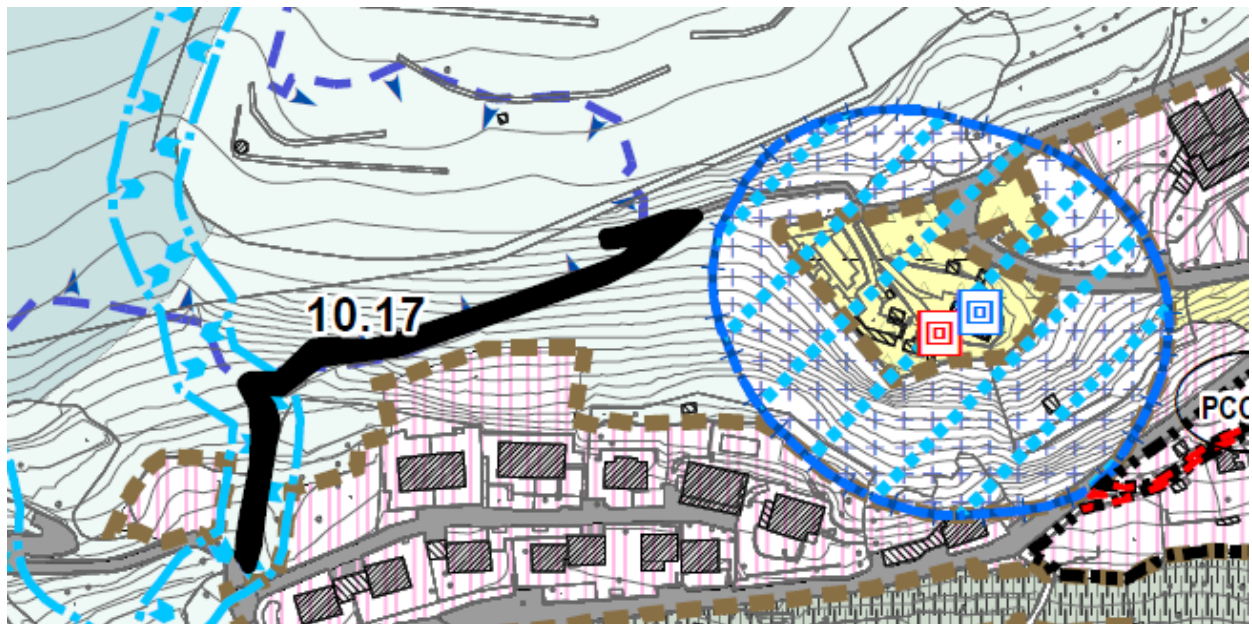


**N variante**

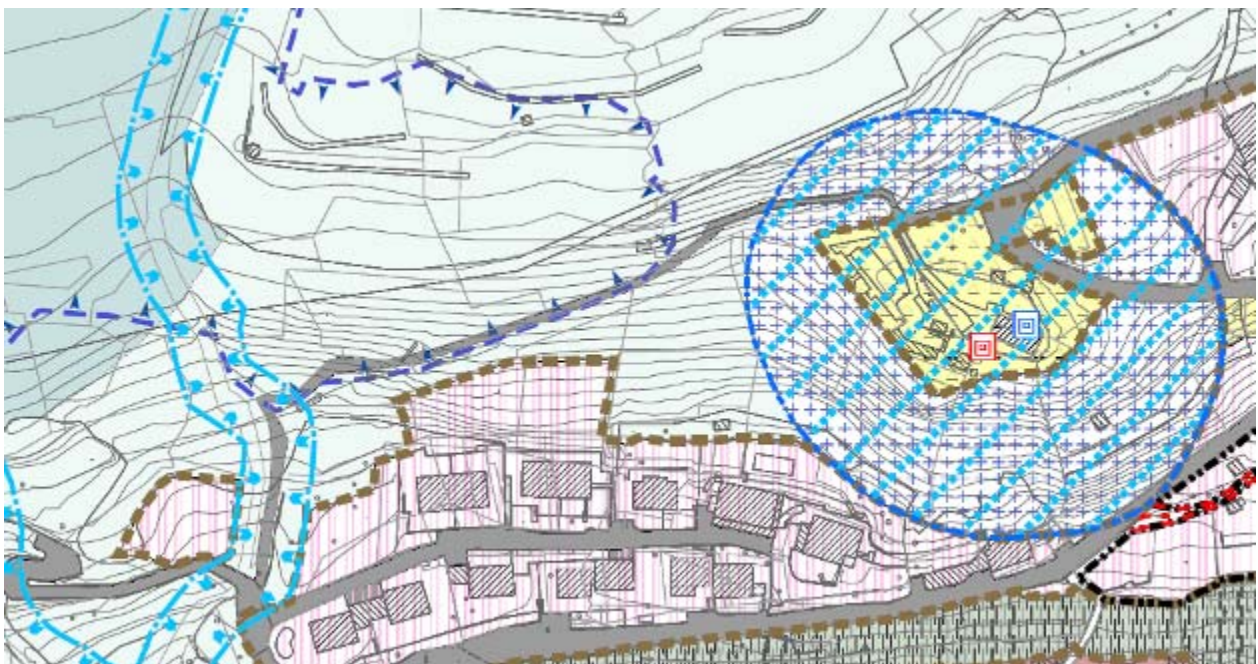
**10.17**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Contenuto della variante</b>   | Individuare correttamente il percorso pubblico afferente alla Via San Giorgio |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si procede alla correzione grafica dell'errore materiale.                     |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**





**N variante 11**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Richiedente</b>                | Cuccato Luciano   |
| <b>Descrizione della variante</b> | L'istanza riguarda la richiesta di una precisazione da inserire nella Normativa all' art.78 in riferimento ai portici urbanisticamente legittimi, anche se non "agibili". Si recepisce l'istanza e si rimanda per la verifica della variante all'art 78 delle NTA modificate contenute nel successivo capitolo 5. |

**N variante 12**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Richiedente</b>                | Pisano Giovanni   |
| <b>Descrizione della variante</b> | L'istanza riguarda la richiesta di una precisazione da inserire nella Normativa all' art.79 , in riferimento alla ricostruzione di edifici non in atti catastali. Si recepisce l'istanza e si rimanda per la verifica della variante all'art 79 delle NTA modificate contenute nel successivo capitolo 5. |

**N variante 17**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Richiedente</b>                | Albergo Europa – Meoli Pietro   |
| <b>Descrizione della variante</b> | Al fine di consentire l'ampliamento della struttura ricettiva si modifica il testo contenuto nell'art. 52 lettera "E" della NTA vigenti , per la parte che riguarda le altezze dell'edificio . Si rimanda per la verifica della variante all'art 52 delle NTA modificate contenute nel successivo capitolo 5. |

**N variante 19**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Richiedente</b>                | arch. Scaramellini – Sigg. Bersier-Meucke   |
| <b>Descrizione della variante</b> | Le possibilità di ampliamento previste nell'art. 64, vengono mantenute, semplificando le modalità di calcolo e verifica. Si rimanda per la verifica della variante all'art 64 delle NTA modificate contenute nel successivo capitolo 5. |

**N variante 23**

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Richiedente</b>                | Albergo Europa – Meoli Paolo |
| <b>Descrizione della variante</b> | Vedi istanza 17              |

**N variante 25**

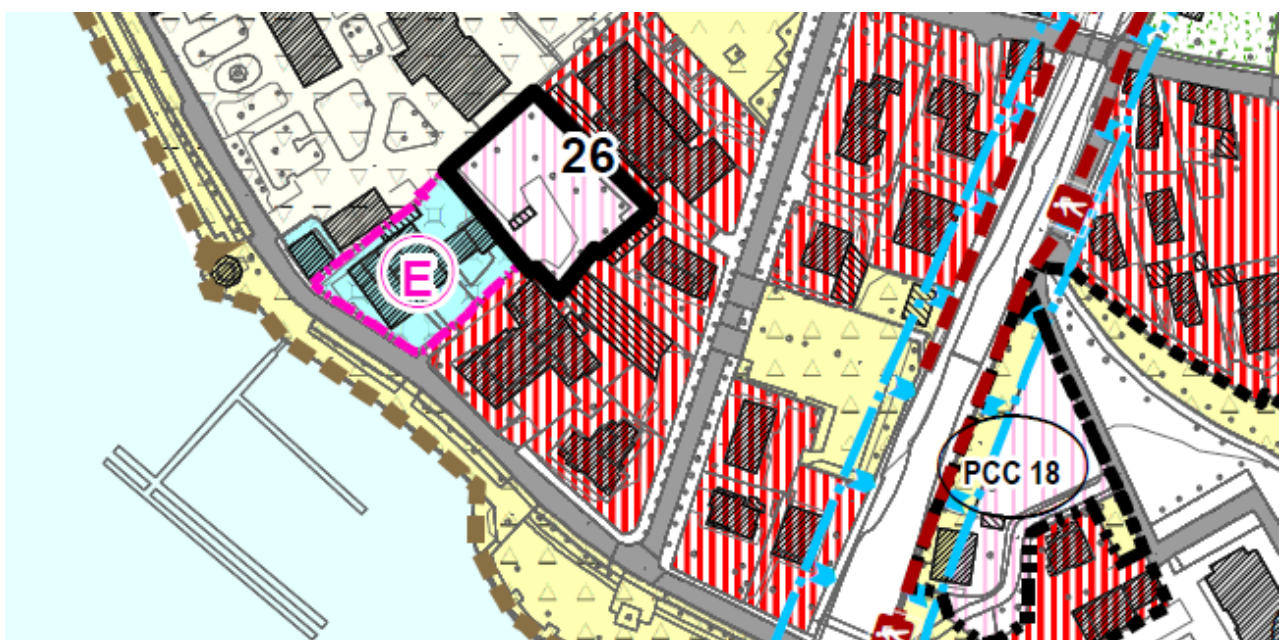
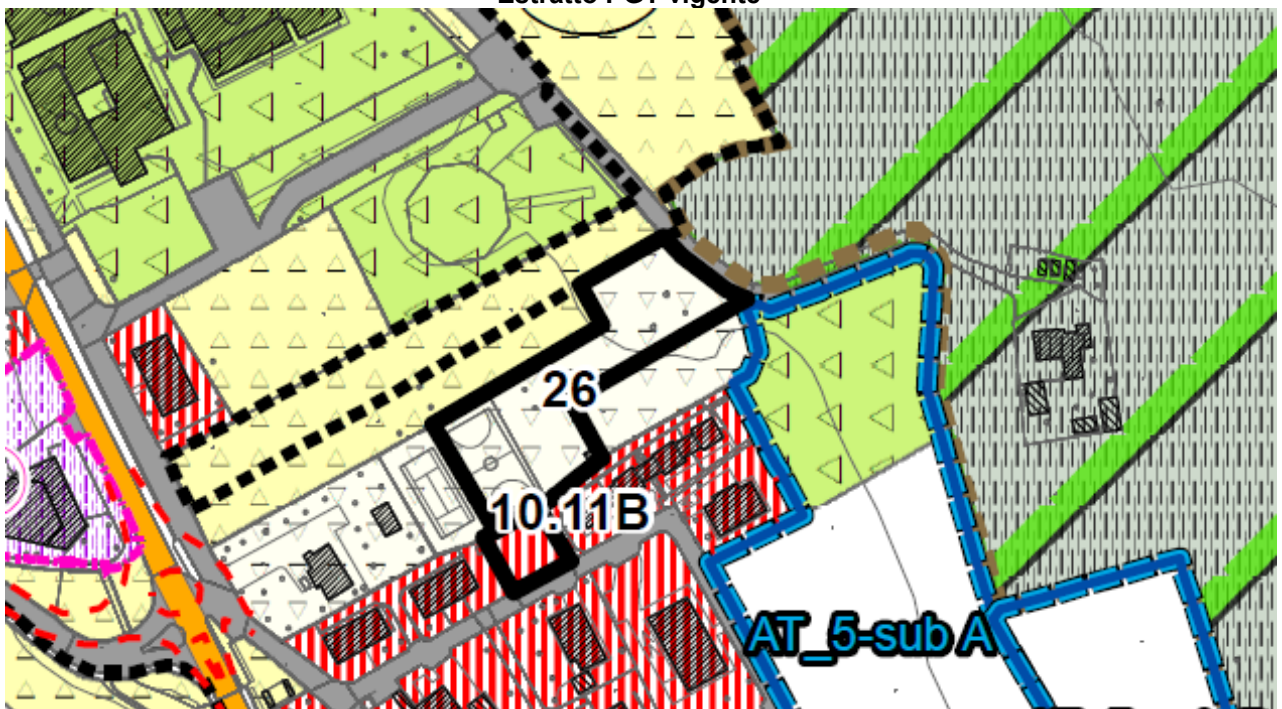
|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Richiedente</b>                | GI.MA. SRL – Casa Albergo Stella – Conforti Adriano  |
| <b>Descrizione della variante</b> | Tessuto T8 “Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero” ambito PCC 27.<br>Si recepisce la richiesta di modificare l' altezza massima ammessa, mentre non viene accolta la richiesta di consentire in parte la destinazione d'uso commerciale .<br>Si rimanda per la verifica della variante all'art 52 delle NTA modificate contenute nel successivo capitolo 5. |

**N variante**

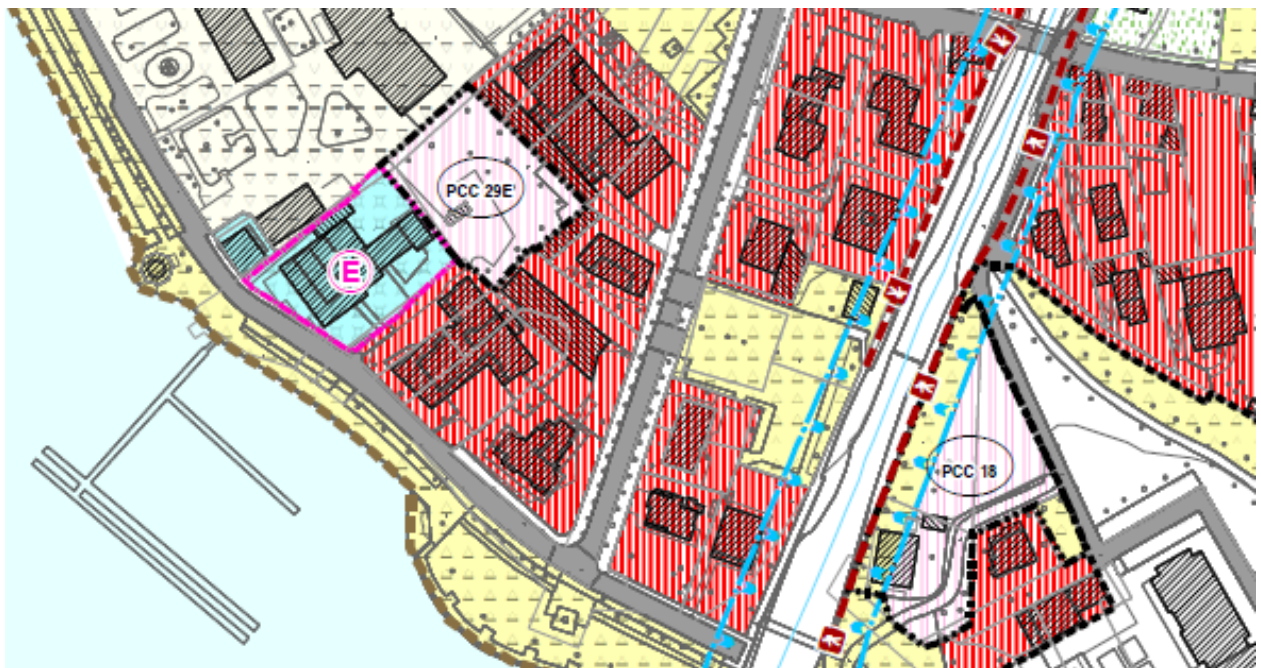
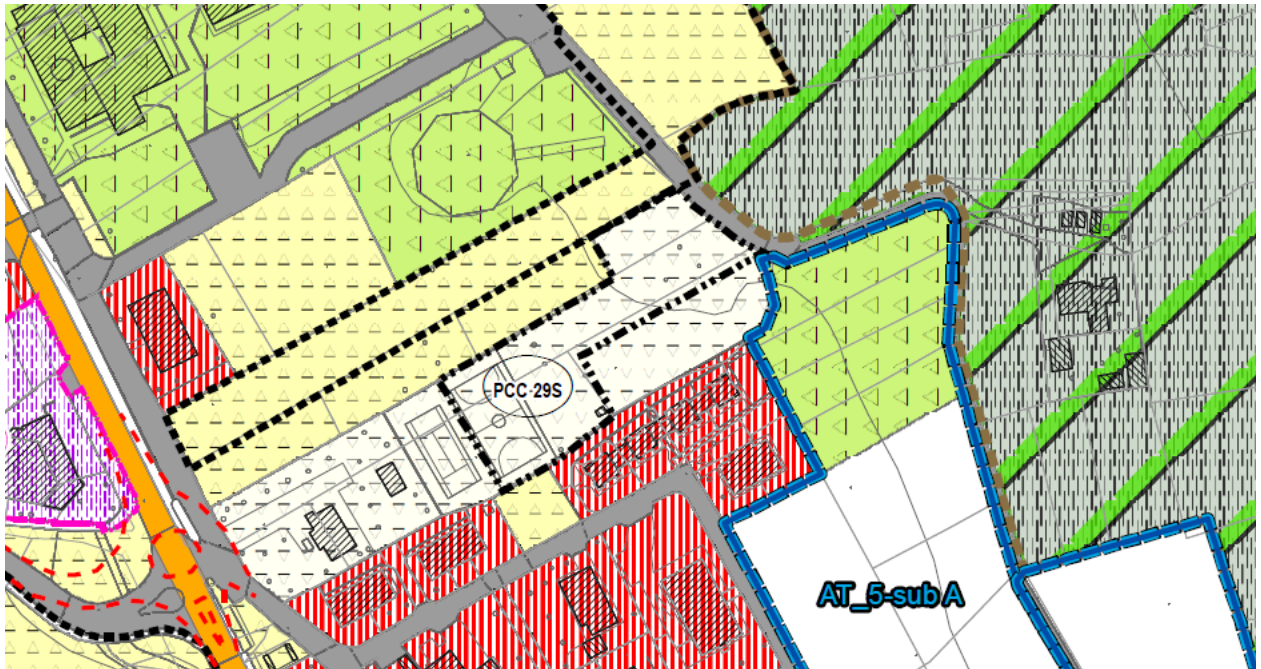
**26**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Richiedente</b>                | Conforti Adriano – Achini Giancarlo  |
| <b>Ubicazione/mappali</b>         | 4803-1540-1539-4765 (ex 1537), 4803 (1536d)  |
| <b>Descrizione della variante</b> | Per consentire, da parte del privato, la cessione di un'area necessaria alla Amministrazione per la realizzazione di servizi a fronte di attribuzione di diritti edificatori, si amplia l'art. 46.7 (norme specifiche puntuali) del Tessuto T2 "Tessuto urbano di completamento" introducendo un nuovo ambito individuato con le sigle PCC29E e PCC29S. Si rimanda per la verifica della variante all'art 46.7 delle NTA modificate contenute nel successivo capitolo 5. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



**N variante**

**29**

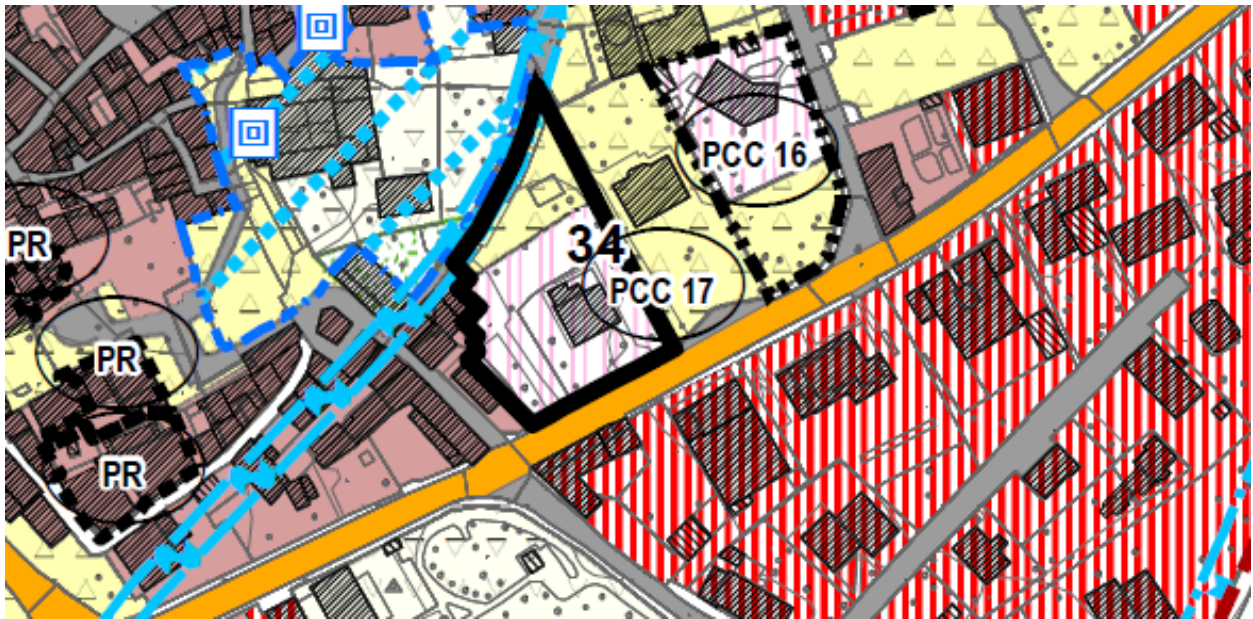
|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Richiedente</b>                | Cattaneo Mirko                |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si rimanda alla istanza n.19. |

**N variante**

**34**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Richiedente</b>                | Crippa Luciano   |
| <b>Descrizione della variante</b> | Si prevede di eliminare la previsione di Premesso di costruire convenzionato (PCC-17) inserendo l'ambito nel Tessuto T2 " Tessuto urbano di completamento e prevedendo un allargamento della sede stradale della profondità di 2 mt, lungo il confine della proprietà. |

**Estratto PGT vigente**



**Estratto PGT Variato**



#### ***4. DETERMINAZIONE E VERIFICA GENERALE DELLE MODIFICHE DIMENSIONALI DETERMINATE DALLA VARIANTE -CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA , RAPPORTO SUPERFICIE SERVIZI /ABITANTI***

Le varianti contenute nel presente atto hanno determinato modifiche minime dei dati dimensionali contenuti nel Piano che si riportano nella tabella allegata.

**Conteggio determinazione variazioni capacità insediativa teorica**

| Numerazione variante | PGT vigente |  |                | Variante PGT   |  |                                  |
|----------------------|-------------|--|----------------|----------------|--|----------------------------------|
|                      | Mq          | Destinazione PGT vigente                       | Volume         | Mq (mc)        | Nuova destinazione di variante                                 | abitanti (incremento/decremento) |
| <b>9</b>             | 90          | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune | 0              | 90 (90)        | T1 "Tessuto urbano saturo"                                     | +1                               |
| <b>10.1A</b>         | -           | T7_Tessuto turistico ricettivo all'aria aperta | (saturo)       | -              | T3 "Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde"            | 0                                |
| <b>10.3</b>          | 76          | T1 "Tessuto urbano saturo"                     | 76             | 76 (0)         | Area stradale  | -1                               |
| <b>10.10</b>         | 296         | ST3_Attrezzature di interesse sovracomunale    | 0              | 296 (296)      | T1 "Tessuto urbano saturo"                                     | +1                               |
| <b>10.11B</b>        | 322         | T1 "Tessuto urbano saturo"                     | 322            | 322 (0)        | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune                 | -3                               |
| <b>10.12</b>         | 1.412       | T1 "Tessuto urbano saturo"                     | 1.412          | 1.412 (0)      | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune e area stradale | -9                               |
| <b>10.15A</b>        | 111,7       | T1 "Tessuto urbano saturo"                     | 111,7          | 111,7 (0)      | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune e area stradale | -1                               |
| <b>10.15B</b>        | 252         | T1 "Tessuto urbano saturo"                     | 252            | 252 (0)        | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune                 | -1                               |
| <b>26</b>            | 1754        | T2 "Tessuto urbano di completamento"           | 1403           | 1754           | T2 "Tessuto urbano di completamento" PCC29E                    | +6                               |
| <b>34</b>            | 2.771       | Pcc 17   | 2.771          | 2.667 (2.134)  | T2 "tessuto urbano di completamento"                           | -4                               |
| <b>TOTALE</b>        |             |  | <b>4.944,7</b> | <b>(2.520)</b> |  | <b>-11</b>                       |



**Conteggio determinazione variazioni aree per servizi**

| Numerazione variante | Aree per servizi PGT vigente |  |   | Aree per servizi Variante PGT |  |  |
|----------------------|------------------------------|--|---|-------------------------------|--|--|
|                      | Mq servizi                   | Destinazione PGT vigente                       |   | Mq servizi                    | Nuova destinazione di variante                 |  |
| <b>4</b>             | 35                           | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune |   | 0                             | FL- zona di rispetto lacuale                   |  |
| <b>9</b>             | 90                           | ST1_Mobilità e sosta (parcheggio)              | Mobilità e sosta parcheggio - Servizio n. 61.17 | 0                             | T1 "Tessuto urbano saturo"                     |  |
| <b>10.1.D</b>        | 0                            | AG4 agricolo                                   |   | 4.450                         | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune | P. esistente erroneamente non inserito. Prende il posto del 61.17 stralciato |
| <b>10.2</b>          | 860                          | ST1_Mobilità e sosta (parcheggio)              | Servizio di previsione n. 4                     | 0                             | T4 "Tessuto commerciale esistente "            |  |
| <b>10.9</b>          | 0                            | Area bianca                                    |   | 796                           | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune | Sede canottieri di Porlezza (n. 61)  |
| <b>10.10</b>         | 296                          | ST3_Attrezzature di interesse sovracomunale    |   | 0                             | T1 "Tessuto urbano saturo"                     |  |
| <b>10.11A</b>        | 0                            | Area bianca                                    |   | 7                             | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune | Piazzola rifiuti   |
| <b>10.11B</b>        | 0                            | T1 "Tessuto urbano saturo"                     |   | 322                           | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune | n. 61.69, Mobilità e sosta; servizio esistente                               |
| <b>10.12</b>         | 35                           | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse        | parcheggio                                      | 77                            | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse        | Incremento di +42 mq del servizio  |

|               |              |                            |  |                |  |  |
|---------------|--------------|----------------------------|--|----------------|--|--|
|               |              | comune                     |  |                | comune   | 37.19  |
| <b>10.15A</b> | 0            | T1 "Tessuto urbano saturo" |  | 111,7          | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune | 111,7 mq da T1 a St1 (parcheggio), e 318 mq da T1 a strada |
| <b>10.15B</b> | 0            | T1 "Tessuto urbano saturo" |  | 252            | ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune | n. 61.72, Mobilità e sosta; servizio esistente             |
| <b>34</b>     | 717          | Pcc 17                     |  | 0              | T2 " tessuto urbano di completamento           |  |
| <b>TOTALE</b> | <b>2.033</b> |                            |  | <b>6.015,7</b> |  |  |

**PREVISIONI COMPLESSIVE DELLA VARIANTE PGT****PGT VIGENTE**

|  |  |              |
|--|--|--------------|
| <i>Totale servizi previsti PGT vigente:</i>  |  | 271.115      |
| <i>Totale abitanti previsti PGT vigente:</i> |  | 9.409        |
| <i>Dotazione mq/ab vigente</i>               |  | <b>28,81</b> |

**VARIANTE**

|  |  |              |
|--|--|--------------|
| <i>Totale servizi previsti dalla Variante:</i> |  | 275.097      |
| <i>Totale abitanti previsti dalla Variante</i> |  | 9.398        |
| <i>Dotazione mq/ab variante</i>                |  | <b>29,27</b> |

**Nota:** considerata la tipologia della variante, che interessa unicamente il Piano delle Regole e dei Servizi e che determina solo contenute variazioni in termini di nuovi abitanti insediabili e di dotazione di servizi, non si è ritenuto necessario provvedere ad una revisione del Dimensionamento di piano. Tale verifica verrà effettuata nella prima variante generale utile.

## **5. NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE VIGENTI CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE**

Si riporta qui di seguito un estratto del testo normativo del Piano delle Regole  
comprendente solo gli articoli che sono stati interessati dalla variante.

Vengono evidenziate in **rosso** le parti di nuova introduzione e ~~barrate~~ quelle eliminate.

- **PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

- **TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

**Art.1. Piano di Governo del Territorio**

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole.

**Art.2. Campo di applicazione**

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del P.G.T. oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del P.G.T..

**Art.3. Prevalenza**

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- tra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del P.G.T., prevalgono:

- la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
- nel contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

In caso di difformità e/o discordanza nella identificazione della proprietà tra la restituzione aerofotogrammetrica, riportata nelle tavole di azzonamento del P.G.T., e la mappa catastale, prevale quest'ultima.

**Art.4. Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi**

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dagli atti del P.G.T. utilizzando i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi:

**4.1 - St - Superficie territoriale** (misurata in mq.)

La superficie territoriale (St) è la superficie dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le superfici fondiari e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale. Non sono comprese nella superficie territoriale le aree già appartenenti al demanio stradale provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali le quali, pur se campite dagli atti del P.G.T. come edificabili, non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o di atto di programmazione negoziata con la relativa attribuzione.

**4.2 - Sf - Superficie fondiaria** (misurata in mq.)

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione; essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strada o spazi pubblici e di uso pubblico.

La superficie fondiaria comprende le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione.

#### **4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria** (misurata in 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** (misurata in 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).

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime (in V) l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto del V oppure in mc. di V. Il V s'intende attribuito uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; il V così attribuito ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzato, previa le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

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

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

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime (in V) l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie fondiaria (Sf). Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in V) l'edificabilità massima realizzabile sulla superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.

#### **4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale** (mq./mq.)

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

L'indice di utilizzazione territoriale (It) esprime (in Slp) l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Slp oppure in mq. di Slp su mq di St. La Slp s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la Slp così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

#### **4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria** (mq./mq.)

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

L'indice di utilizzazione fondiaria (If) esprime (in Slp) l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie fondiaria (Sf). Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in Slp) l'edificabilità massima realizzabile sulla superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.

#### **4.9 - Slp - Superficie lorda di pavimento** (misurata in mq.)

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

##### **4.9.1 – Residenziale (o comunque a prevalente destinazione residenziale).**

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto:

- a) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio alle abitazioni e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 2,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- b) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con le altre parti del fabbricato;

- c) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- d) delle superfici degli spazi aperti (~~quali~~ porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge etc.) aventi profondità inferiore a m. 2,50; ~~i porticati, pensiline e tettoie aventi profondità maggiore a m. 2,50, la porzione eccedente è computata come SIp;~~
- e) ~~delle superfici determinate dalla proiezione dei vani scale e del vano ascensore e dei relativi disimpegni, nel limite dei minimi funzionali;~~ **per i soli edifici costituiti da più di una unità immobiliare: gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso e le superfici dei vani scala e ascensore, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani comuni;**
- f) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 3% della SIp dell'edificio;
- g) delle superfici a cantina fuori terra (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 8 mq. per ogni unità immobiliare **abitabile** ;
- h) delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche:
  - un'altezza minima interna non superiore a m. 1,00;
  - una pendenza della falda inferiore al 50%;
  - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;
  - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;
  - rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
  - **non accessibili mediante scala o porta di ingresso**
- i) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973;
- j) delle superfici ~~degli spazi aperti quali~~ **dei porticati ad uso pubblico**, ~~gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico senza limiti di profondità.~~
- k) **coperture a verde praticabili**

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

#### **4.9.2 - Non residenziale (o comunque a prevalente destinazione diversa da quella residenziale).**

E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- a) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio all'attività con presenza saltuaria di persone e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- b) delle superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione, impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;
- c) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta o destinati a qualsivoglia uso non comportante la presenza continuativa di persone, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- d) delle superfici destinate a parcheggio privato, fuori terra, comprese quelle all'interno dell'involucro dell'edificio, con le relative aree di manovra e di accesso, per la parte non eccedente la quantità minima obbligatoria di legge e/o determinata dal Piano delle Regole, norma applicabile solo nel caso di edifici esclusivamente a destinazione non residenziale;
- e) delle superfici degli spazi aperti (~~quali~~ porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge etc.) aventi profondità inferiore a m. 3,00; ~~per gli porticati, pensiline e tettoie, aventi profondità maggiore a m. 3,00, la porzione eccedente è computata come SIp;~~

- f) delle superfici determinate dalla proiezione dei vani scale e del vano ascensore e dei relativi disimpegni, nel limite dei minimi funzionali;
- g) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 3% della Slp dell'edificio;
- h) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con altre parti del fabbricato;
- i) delle superfici ~~dei~~ ~~degli~~ ~~spazi~~ ~~aperti~~ ~~quali~~ ~~porticati~~ ~~di~~ ~~uso~~ ~~pubblico~~, ~~gallerie~~ ~~commerciali~~ ~~e~~ ~~pensiline~~ ~~aperte~~ ~~al~~ ~~pubblico~~ ~~senza~~ ~~limite~~ ~~di~~ ~~profondità~~.
- j) delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche:
  - un'altezza minima interna non superiore a m. 1,00;
  - una pendenza della falda inferiore al 50%;
  - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;
  - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;
  - rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
  - **non accessibili mediante scala o porta di ingresso**
- k) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973;
- k) coperture a verde praticabili**
- l) i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge nel caso di strutture ricettive .**

Nella verifica della Slp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

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

La superficie coperta (Sc) è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, del massimo ingombro della costruzione fuori terra sovrastante la quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento, con esclusione:

- a) per i fabbricati con destinazione residenziale (o comunque, a prevalente destinazione residenziale):
  - dei porticati e delle parti aggettanti privati (quali bowindow, balconi, terrazzi, logge, sporti di gronda, porticati, pensiline e simili), se aventi una profondità non eccedente i 2,50 m;
  - ~~— delle superfici degli spazi aperti quali porticati, gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico con una profondità massima inferiore a m. 3.00.~~
- b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (o comunque, a prevalente destinazione non residenziale):
  - delle superfici occupate da porticati, **tettoie, balconi, terrazzi, logge** gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico e con una profondità massima **inferiore superiore** a m. 3.00, da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione;
  - ~~— delle superfici degli spazi aperti privati quali porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge aventi profondità inferiore a m. 3.00.~~

In caso di profondità maggiori rispetto a quelle sopraindicate la porzione eccedente è computata come Sc. Nella verifica della Sc si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

#### **4.11 – Rc - Rapporto di copertura** (misurato in mq./ mq.)

Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf) oppure -in caso di piano attuativo- alla superficie territoriale (St).

#### **4.12 – Sd – Superficie drenante** (misurata in mq.)

La superficie drenante (Sd) è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore a quella stabilita per ciascun ambito dal Piano delle Regole. La superficie eventualmente eccedente dev'essere considerata non drenante.

Può essere computata quale superficie drenante l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora la soluzione progettuale è volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo



smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno.

#### **4.13 – Rp - Rapporto di permeabilità** (misurato in mq./mq.)

Il rapporto di permeabilità (Rp) esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf), oppure, in caso di piano attuativo, la superficie territoriale (St).

Il rapporto di permeabilità si applica solamente negli interventi di nuove costruzioni negli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistente mediante demolizione e ricostruzione senza il rispetto della sagoma e del sedime.

#### **4.14 - V - Volume degli edifici** (misurato in mc.)

Il volume (V) è il prodotto della Slp di ogni piano per l'altezza reale d'interpiano calcolata, per edifici multipiani, dal pavimento finito all'estradosso del piano superiore; nel caso di parti di edificio con altezze interne differenti il volume è la sommatoria dei prodotti delle singole Slp per la corrispondenti altezze reali di interpiano.

L'altezza reale interna per un edificio ad un solo piano e per l'ultimo piano agibile o abitabile aventi copertura piana o inclinata è calcolata rispettivamente dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura e dalla quota del pavimento finito al punto medio dell'intradosso di ogni falda del solaio di copertura.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale ad un solo piano fuori terra e per l'ultimo piano abitabile l'altezza reale di interpiano è misurata per le coperture piane dal pavimento finito all'intradosso delle strutture portanti mentre per le coperture inclinate l'altezza reale di interpiano è misurata, per ogni falda, nel punto medio dell'intradosso delle strutture portanti di copertura.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale multipiano si applicano le norme del primo comma del presente articolo.

Nella verifica del V si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

Per gli interventi sull'esistente, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, si calcola tutto il volume "vuoto per pieno", esclusa la parte oggetto di ampliamento.

Per volume "vuoto per pieno" si intende l'involucro esterno dell'edificio comprensivo di tutti i piani fuori terra, compresi quelli di sottotetto, ad esclusione di:

- logge e terrazzo coperti, sporti e balconi;
- portici e passaggi pubblici e privati;
- volumi tecnici (a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare del Ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973);
- solaio di copertura.

#### **4.15 - H max - Altezza massima degli edifici** (misurata in ml.)

L'altezza (H) è pari alla differenza tra la quota del **marciapiede stradale se previsto o esistente, oppure tra la quota del** profilo naturale del terreno ~~ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura: e~~

~~per i fabbricati a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, la quota dell'intradosso del solaio piano o del punto medio del solaio inclinato dell'ultimo piano abitabile.~~

**senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura.**

**Qualora il piano di campagna o il marciapiede non siano pianeggianti, bensì posti su quote diverse, l'altezza è quella media che si ottiene dividendo la superficie delle facciate fuori terra per il perimetro della costruzione.**

~~Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.~~

~~Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nella mezzeria di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.~~

~~Qualora verso un solo lato dell'edificio venga progettato un cortile ribassato, l'altezza massima della facciata su di esso prospiciente potrà superare di m. 2,50 l'altezza massima consentita;~~

~~per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale o comunque prevalentemente non residenziale, la quota del punto più alto dell'intradosso delle strutture portanti del solaio piano o del punto medio più alto di ogni falda dell'intradosso delle strutture portanti del solaio inclinato di copertura.~~

~~Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.~~

~~Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nella mezzeria di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.~~

L'altezza massima (Hmax) è stabilita, per le diverse parti del territorio, dagli atti del P.G.T..

Nella verifica della Hmax si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

#### **4.16 - Distanza minima (misurata in ml.)**

La distanza minima tra fabbricati, ivi compresi i fabbricati accessori, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

~~La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali, alle diverse quote, rispetto al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati stessi; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute siano collocate esclusivamente sulle parti arretrate. Il rispetto della distanza tra fabbricati va verificato, a tutta altezza, anche in presenza di eventuali strutture, quali ad esempio porticati, pergolati o tettoie, di collegamento tra le pareti antistanti. La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al confine stradale, incluso eventuale marciapiede, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli oggetti e degli sporti la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 1,20.~~

**La Distanza tra fabbricati :** è la distanza - inderogabile - che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale estesa a raggio che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.

**Distanza dai confini :** è la distanza – inderogabile - tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,20, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

**Distanza dalle strade :** è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,20, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo

Nella verifica delle distanze minime si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

-

##### **4.16.1 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)**

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti di fabbricati antistanti, salvo il caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute); in quest'ultimo caso vale la disposizione di cui all'art. 873 c.c.

E' facoltà di costruire in aderenza tra due fabbricati, in periodi non contestuali, nel caso in cui sull'edificio esistente non siano presenti vedute così come definite al comma precedente.

Laddove si tratti di aree comprese in ambiti di tessuto urbano saturo, negli ambiti di trasformazione e negli ambiti dei Piani Attuativi, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00. Nel Nucleo di Antica Formazione NA, la distanza minima tra fabbricati

non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto ai fabbricati una distanza minima di m. 10,00, mentre le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura devono distare dai fabbricati con destinazione d'uso diversa almeno m. 20,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

#### **4.16.2 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)**

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m 5. E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

**E' consentita la costruzione ad una distanza inferiore ai 5 m. dal confine, con lotti liberi da edificazione, solo nel caso in cui venga sottoscritta una convenzione, debitamente registrata, con il confinante, che si impegni a costruire ad una distanza non inferiore ai 10 m. dall'edificio costruendo.**

Nei casi di cui alla lettera a) il titolo abilitativo è rilasciato a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare e sia stata sottoscritta una preventiva convenzione tra le parti.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni, in questo caso, si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore od uguale al profilo naturale del terreno.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto al confine una distanza minima di m. 5,00 mentre per le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura la distanza minima è di m. 10,00. I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, una distanza minima di m. 100,00.

#### **4.16.3 - Distanze minime dal confine stradale (misurata in ml.)**

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale diversa profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del P.G.T., pari a:

- a) m. 5, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- b) m. 7,5, per strade di larghezza da m. 7 a 15;
- c) m. 10, per strade di larghezza superiore a m. 15.

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o dall'altro progetto o strumento che la definisce.

Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Negli ambiti di tessuto urbano consolidato, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5; ove, però, parte degli edifici o l'edificio stesso sul quale è previsto l'intervento di ampliamento e/o di sopralzo, posti nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, si trovino ad una distanza inferiore a m 5,00, la nuova costruzione, l'ampliamento ed il sopralzo possono rispettare, allineandosi all'esistente, detta distanza. Il Piano delle Regole può peraltro disporre una diversa distanza con riferimento ad isolati od a singole strade.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade pari a m. 10; nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade esclusivamente pedonali o ciclabili di m. 5,00 dalla mezzera della sede stradale; nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

#### **4.17 - Comparto edificatorio**

E' l'area per la quale il P.G.T. ha previsto l'attuazione mediante strumento urbanistico preventivo o permesso di costruire convenzionato.

Per i piani attuativi, gli ambiti di trasformazione ed i permessi di costruire convenzionati, previsti in sede di P.G.T., il comparto edificatorio corrisponde all'area compresa nella apposita linea grafica e/o simbologica di delimitazione riportata sulle tavole del Piano delle Regole e/o del Documento di Piano.

#### **4.18 – Profilo naturale del terreno**

Il profilo naturale del terreno è documentato da un rilievo topografico restituito a curve di livello e/o a piano quotato (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, (collocati all'esterno della proprietà e possibilmente su spazi pubblici) da allegare al progetto di intervento.

#### **4.19 - Aree di pertinenza**

E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o, in caso di nuova costruzione o di ricostruzione, andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione a norma degli atti del P.G.T. o di eventuali piani attuativi o di atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della SIp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata, con apposita campitura o con apposito perimetro, negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla ~~denuncia di inizio attività~~ o SCIA. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della SIp o del volume o della superficie coperta consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del P.G.T. non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della SIp.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza (e quindi computabili ai fini edificatori) 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 (se non già asservite ad altre costruzioni).

#### **4.20 – Contributo di costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superficie agricola nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

#### **4.21 - Prescrizioni generali**

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

Nel computo della superficie lorda di pavimento (Slp) e del volume (V) e della superficie coperta (Sc) devono essere conteggiati con lo stesso criterio anche la superficie lorda di pavimento, il volume e la superficie coperta degli edifici 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.

#### **4.22 - Definizioni**

##### **Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza

##### **Sagoma:**

conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti degli sporti superiori a m. 1,50.

##### **Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio

##### **Piano interrato**

piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio..

##### **Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

##### **Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

##### **Soppalco**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso

##### **Numero dei piani**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo

della superficie lorda (SL).

### **Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

### **Altezza del fronte**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane

### **Altezza utile**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

### **Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

### **Volume tecnico**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

### **Edificio**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### **Edificio Unifamiliare**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

### **Pertinenza**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

**Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

**Loggia/Loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

**Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**Portico/Porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

**Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**Veranda**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**Superficie scolante Impermeabile dell'intervento**

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

## **Art.5. Destinazioni d'uso**

### **5.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso**

Gli atti del P.G.T. individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività industriali, artigianali, terziarie, commerciali ed assimilabili, ricettive alberghiere e non alberghiere ed assimilabili, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

#### **5.1.1 - Agricoltura**

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

#### **5.1.2 - Residenza**

Comprende le abitazioni. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### **5.1.3 - Attività del settore industriale ed artigianale**

Comprende le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

#### **5.1.4 - Attività artigianale di servizio**

Comprende le attività artigianali al servizio della persona, di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Rispetto alla destinazione del settore artigianale di servizio sono compatibili la residenza, le attività del settore commerciale, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### **5.1.5 - Attività del settore terziario**

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc), professionale, assistenziale, scolastiche. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale, la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### **5.1.6 - Attività del settore commerciale**

Comprende le attività di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per tali attività gli atti di P.G.T. distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita compresa tra 151 e 800 mq.) e di tipo 2 (superficie di vendita compresa tra 801 e 1500 mq.), le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### **5.1.7 - Attività ricettive**

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative



e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio.

Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività artigianale di servizio, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ed ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale. L'albergo diffuso è un'impresa ricettiva alberghiera situata in un unico centro abitato, formata da più stabili vicini fra loro, con gestione unitaria e in grado di fornire servizi di standard alberghiero a tutti gli ospiti ed è consentito in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui è ammessa l'attività ricettiva alberghiera e non alberghiera.

#### **5.1.8 - Attività ricettive all'aria aperta**

Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, si distinguono in villaggi turistici, campeggi ed aree di sosta.

Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

L'allestimento di campeggi all'interno di parchi regionali è consentito solo se compatibile con le previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi.

L'ente gestore può stabilire modalità specifiche da osservare per la realizzazione delle recinzioni e per lo svolgimento dell'attività ricettiva.

Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

In tali aree, la sosta è consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

I campeggi ed i villaggi turistici all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative ed attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensione minima pari al trenta per cento della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

Rispetto all'attività ricettiva all'aria aperta sono compatibili la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

#### **5.1.9 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale**

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi ed individuate da specifica tavola.

#### **5.2-Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Gli atti del P.G.T. individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi ~~diretti e delle denunce di inizio attività o SCIA~~ individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o

funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che:

- a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
- c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

#### **Art.6. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.**

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero - ove tale titolo non sia necessario - per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del P.G.T. ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dal P.G.T..

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Gli edifici esistenti alla data dell'adozione del P.G.T. e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati, per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni, per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del P.G.T., a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

#### **Art.7. Atti e piani di settore; atti e piani sovracomunali definiti prevalenti dalla legge.**

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art. 3 LR n. 13/2001), il Piano urbano del traffico (art. 36 D.Lgs n. 285/1992) e della mobilità (art. 22 L. n. 340/2000), il Piano energetico (art. 5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art. 38 LR n. 26/2003), il Piano dell'illuminazione (art. 1 bis LR n. 17/2000), sono coordinati con gli atti del P.G.T. e devono tenere

conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

I piani territoriali regionale e provinciale nonché i piani di settore sovracomunali prevalgono sulla disciplina del P.G.T. se e secondo quanto in proposito stabilito dalla legge. L'efficacia di eventuali previsioni del P.G.T. non conformi a quelle, prevalenti, di detti piani è subordinata all'intervenuta attuazione dei piani stessi o, se anteriore a detta attuazione, alla scadenza della loro validità.

## **Art.8. Aree e fasce di rispetto**

Per le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di (oppure da) particolari beni, impianti od infrastrutture, valgono, in assenza di più restrittive norme di legge, le seguenti disposizioni.

### **8.1 – Fasce di rispetto stradale**

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla futura eventuale realizzazione di corsie di servizio, di ampliamenti delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione e/o alla sistemazione a verde; su dette fasce, nel rispetto della disciplina speciale e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

Nel caso invece le stesse ricadono all'interno del sistema della rete ecologica provinciale, sono inedificabili ad eccezione esclusivamente degli impianti tecnologici di interesse pubblico.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono stabilite dall'art. 4, comma 4.16.3 delle presenti Norme, dal D.Lgs. n. 285/92 e dal D.P.R. n. 495/92.

### **8.2 – Aree interessate da elettrodotti**

Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione sono vietate nuove costruzioni che comportino la permanenza prolungata delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non nel rispetto delle distanze prescritte dalle disposizioni speciali vigenti in materia e dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

### **8.3 – Aree interessate da stazioni radio**

Nella fascia di pertinenza di stazioni radio base (SRB) / impianti TV è prevista una fascia di salvaguardia di profondità di m 200 nella quale è richiesta, per gli interventi di realizzazione di strutture con permanenza di persone, una verifica previsionale del rispetto dei limiti di cui al DPCM 8/7/2003 (G.U. 199-2003).

### **8.4 – Aree interessate da pozzi**

Ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. n° 152/06 e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n° 7/12693, le zone di rispetto di acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono soggette a divieti e limitazioni relativamente allo svolgimento di attività incompatibili e all'insediamento di centri di pericolo.

Ai sensi dell'art. 94 comma 3 del D.Lgs. n° 152/06 e s.m.i., la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

All'interno della fascia di rispetto dei pozzi, i tratti di rete fognaria, dovranno presentare le caratteristiche indicate dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693.

Sulla base di quanto disposto dalla D.G.R. n. 7/12693 del 2003 in merito a nuove edificazioni con volumi interrati (punto 3.2) in fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, dovrà essere prevista una specifica indagine idrogeologica di dettaglio del sito finalizzata a verificare che le oscillazioni della falda acquifera non interferiscano con le strutture interrate previste (piano interrato ad uso autorimessa e cantine), mantenendo un franco di almeno 5 metri.

### **8.5 – Aree interessate da beni culturali**

Nelle aree di rispetto, così come identificate con apposita simbologia grafica nelle tavole di progetto del P.d.R. e del P.d.S., attorno ai beni storico culturali è vietata la nuova edificazione.

### **8.6 – Aree interessate impianto di depurazione**

---

ARCH. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

All'interno della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione, pari a mt. 100, riportata nelle tavole di progetto del Piano delle Regole con apposito simbolo grafico, vige il vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi della delibera del 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque (all'allegato 4).

### **8.7 – Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**

Nelle aree contrassegnate come ZONA1 e ZONA2 nella tav.1Cb\_Tavola di progetto sono esclusivamente consentiti gli interventi e le azioni consentite dal PAI.

### **8.8 – Fasce di rispetto corsi d'acqua superficiale**

~~Sino all'avvenuta emissione, da parte della Regione Lombardia, di un parere tecnico vincolante, ai sensi della D.gr 2591/2014 e successiva pubblicazione sui server regionali della componente digitale geografica del documento di polizia idraulica il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 40 delle presenti Disposizioni Normative, è subordinato alle prescrizioni e limitazioni di cui al Regio Decreto n. 523 del 27/07/1904 – Testo Unico sulle opere idrauliche.~~

~~A far data dalla pubblicazione del documento di polizia idraulica lo studio del Reticolo Idrico Minore diviene parte integrante del Piano di Governo del Territorio; con riferimento a detto studio il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 40 delle presenti Disposizioni Normative, è subordinato alle prescrizioni e limitazioni in esse contenute~~ nel documento di Polizia idraulica .

La realizzazione dell'intervento in fascia di rispetto fluviale del reticolo idrico maggiore, comporta il rispetto dei divieti e delle limitazioni prescritte dal Regio Decreto n. 523 del 27.07.1904 e della D.G.R. X/883 del 31.10.2013 e s.m.i. dalla normativa regionale vigente

### **8.9 – Suolo**

Qualora l'utilizzo pregresso di aree oggetto di trasformazione ha potuto comportare una potenziale insalubrità del suolo, a causa di abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc., il Comune deve valutare la necessità di redigere un Piano di Indagine Ambientale finalizzato a verificare la salubrità del suolo e sottosuolo al fine del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene.

Qualora si manifestassero evidenze in fase di realizzazione, di opere di qualsiasi natura, tali da far presupporre una potenziale contaminazione del suolo e sottosuolo del sito devono essere adottate le procedure di cui alla parte IV, titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

Il Comune, in sede di valutazione di interventi in aree degradate o dismesse determina preventivamente le modalità di intervento secondo le procedure indicate dall'art. 97 bis della L.R. n. 12/2005.

## **Art.9. Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di P.G.T.**

L'utilizzazione di aree e di immobili, che risultino in atto alla data di adozione del P.G.T. e che siano in contrasto con previsioni degli atti del P.G.T. o siano inseriti in ambito ST1, ST2 o ST3 possono, se a suo tempo legittimamente realizzati, essere mantenuti sino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni. Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del P.G.T., ma che risultino legittimamente realizzate ed utilizzate alla data di adozione del P.G.T., possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione alle previsioni ed agli atti del P.G.T.

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

- a) Se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale e se siano conservati sagoma, sedime, volume e destinazione del fabbricato esistente;
- b) Se il contrasto riguardi:
  - b.1) le distanze (semprechè siano conservati sagoma e sedime del fabbricato esistente);
  - b.2) l'altezza (semprechè la stessa sia contenuta in misura non superiore a m. 1,50 in più rispetto a quella massima eventualmente stabilita dagli atti del P.G.T.);
  - b.3) il rapporto di copertura (semprechè lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 50% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dagli atti del P.G.T.);
  - b.4) l'indice di fabbricabilità (semprechè la costruzione esistente realizzi un volume e, quindi, un indice che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del P.G.T.).

## **Art.10. Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica**

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:

- a. **finalità tecnico-funzionali:** si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- b. **finalità naturalistiche:** attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
- c. **finalità paesistica:** essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
- d. **finalità socio-economica:** in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

2. In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

- a. **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- b. **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
- c. **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

3. Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all' "Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

4. La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 "La rete ecologica" della relazione del PTCP.

- **PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

- **TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE**

**Art.11. Elaborati costitutivi il Documento di Piano**

Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni, dalla Relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere ricognitivo o illustrativo o prescrittivo:

**AII. A<sub>1</sub>** – Relazione tecnica

**AII. A<sub>2</sub>** – Rapporto con la pianificazione regionale

**AII. A<sub>3</sub>** – Schedatura nuclei di antica formazione

**TAV. 1A:** Inquadramento geografico Ambito territoriale scala 1:25000

**TAV. 2A:** Uso del suolo ad orientamento vegetazionale Tav. generale scala 1:10000

**TAV. 3Aa:** Stato di fatto e sistema della mobilità  
-Porlezza – Tavordo – Agria - Begna - scala  
1:2000

**TAV. 3Ab:** Stato di fatto e sistema della mobilità  
-Cima - scala 1:2000

**TAV. 4A:** Tavola dei vincoli Tav. generale scala 1:10000

**TAV. 5A:** Carta Paesistica e Rete Ecologica Tav. generale scala 1:25000 1:5000

**TAV. 5Aa:** Rete ecologica comunale Tav. generale scala 1:10000

**TAV. 6Aa:** Tavola delle previsioni di piano Tav. generale scala 1:10000

**TAV. 6Ab:** Tavola delle previsioni di piano Ambiti urbani scala 1:5000

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Eventuali rettifiche delle tavole 6Aa e 6Ab aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli ambiti di trasformazione all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti costituiscono correzioni di errori materiali.

**Art.12. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo**

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per il territorio di Porlezza, da conseguire, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, mediante operazioni di nuova urbanizzazione, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni illustrate nella Relazione Tecnica del Documento di Piano.

Il Documento di Piano individua i seguenti fattori strutturali dell'evoluzione quantitativa del PGT:

- Abitanti esistenti alla data di adozione del PGT n. 4812
- Superficie territoriale comunale mq. 19.001.948
- Superficie urbanizzata da PRG e PTCP (ambito non di rete) mq. 2.278.881
- Superficie urbanizzata scomputata per calcolo ICS mq. 2.075.010

|  |                     |
|--|---------------------|
| - % di sup. urbanizzata da PRG e PTCP sulla superficie territoriale scomputata                                 | 10,92%              |
| - % del limite ammissibile delle espansioni  | 1,00%               |
| - Superficie ammissibile delle espansioni per il PGT   | mq. 20.750          |
| - Quota % aggiuntiva di espansione per polo attrattore   | 1,50%               |
| - Superficie aggiuntiva delle espansioni per polo attrattore   | mq. 31.125          |
| - Totale ammissibile delle espansioni per il PGT   | mq. 51.875          |
| <br>   |                     |
| - Popolazione fluttuante   | n. 3666             |
| <br>   |                     |
| - Volume teorico stimato per abitante alla data di adozione del PGT  | mc./ab. 150         |
| - Abitanti aggiuntivi insediabili complessivamente   | n. 931 di cui:      |
| o All'interno degli ambiti di trasformazione   | n. 349              |
| o Insediabili nei PCC e PA proposti  | n. 439              |
| o Insediabili nei nuclei di antica formazione e nei lotti liberi   | n. 143              |
| <br>   |                     |
| - Volume aggiuntivo derivante dal PGT  | mc. 139.735 di cui: |
| o All'interno degli ambiti di trasformazione   | mc. 52.461          |
| o Insediabili nei PCC e PA proposti  | mc. 65.813          |
| o Insediabili nei nuclei di antica formazione e nei lotti liberi   | mc. 21.461          |
| o  |                     |
| - Superficie di aree a standard prevista dal PGT di cui:   | mq. 271.115         |
| o esistenti  | mq. 204.534         |
| o aggiuntive   | mq. 66.581          |
| - Entità degli spazi per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale alla data di adozione del PGT | mq./ab. 28,81       |

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo previsti si intendono al netto degli insediamenti già autorizzati e per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo o per i quali si sia formato il silenzio assenso sulla denuncia di inizio attività alla data di adozione del P.G.T.

I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non devono comunque eccedere le quantità massime complessive.

### Art.13. Monitoraggio

Il monitoraggio del piano è da effettuarsi nel corso ed a completa attuazione dello stesso per eseguire un controllo sugli impatti significativi derivanti dall'attuazione del P.G.T. e per verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti imprevisi e da adottare le opportune misure correttive.

Ogni 20 mesi, a partire dalla data di efficacia del Documento di Piano, ed al termine dei cinque anni di valenza del Documento di Piano l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive.

Gli indicatori da adottare per il monitoraggio del P.G.T. di Porlezza sono gli stessi utilizzati per la definizione dello stato di fatto dell'ambiente, come risulta dalla seguente tabella:

| Componenti e fattori ambientali | Indicatori di stato   | Criteri di attribuzione del punteggio * |
|---------------------------------|---|---|
| ATMOSFERA                       | Concentrazione di SO <sub>2</sub>   | 2                                       |
|                                 | Concentrazione di NO <sub>2</sub> - NO <sub>x</sub>   | 2                                       |
|                                 | N. superamenti del valore obiettivo per la protezione della salute umana per O <sub>3</sub> | 2                                       |

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
|                           | AOT40 - valore obiettivo per la protezione della vegetazione per O <sub>3</sub> | 2 |
| ACQUE SUPERFICIALI        | Qualità dell'ecosistema fluviale  | 2 |
|                           | % collettamento e depurazione acque reflue                                      | 2 |
| USO DEL SUOLO             | Superficie aree verdi/Superficie comunale                                       | 2 |
|                           | Superficie aree urbanizzate/Superficie comunale                                 | 2 |
| BIODIVERSITA' E PAESAGGIO | Superficie aree protette/Superficie aree a potenziale valenza naturalistica     | 1 |
| ENERGIA                   | produzione energetica annua da fonti rinnovabili/consumo medio                  | 1 |
| RIFIUTI                   | Produzione rifiuti pro-capite/media provinciale                                 | 1 |
|                           | % Raccolta differenziata/obiettivo Piano provinciale                            | 1 |

\*Per l'attribuzione degli specifici punteggi agli indicatori si fa riferimento, ove necessario, ai dati ARPA sulla qualità ambientale.

Vanno inoltre considerati come indicatori di riferimento per il monitoraggio:

- il rapporto tra il numero di abitazioni costruite e il totale delle abitazioni censite sul territorio, da valutare su un arco temporale di cinque anni, allo scopo di misurare lo sviluppo residenziale del comune e verificare le effettive dinamiche di sviluppo residenziale rispetto alle previsioni contenute nel P.G.T.;
- la domanda insorgente di nuovi alloggi rispetto al patrimonio edilizio non utilizzato, al fine di analizzare l'effettiva necessità di attuare nuovi interventi edificatori.
- Il periodico bilancio idrico al fine di accertare la congruenza dei valori quantitativi delle risorse idriche disponibili per fini potabili con il nuovo fabbisogno idrico del centro abitato.

Per ogni operazione di accertamento è prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito web del Comune.

#### **Art.14. Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione**

##### **14.1 - Perequazione urbanistica e compensazione**

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

Nel calcolo della SIp spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SIp relativa ai fabbricati esistenti da demolire e da rilocalizzare altrove all'interno degli ambiti di trasformazione; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SIp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

##### **14.2 - Compensazione**

Le superfici delle sole aree destinate a servizi pubblici o infrastrutture pubbliche non incluse negli ambiti o tra le aree soggette a piano urbanistico preventivo e permessi di costruire convenzionati e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, per le quali è prevista la cessione al Comune, senza



corrispettivo di denaro, possono essere compensate, in sostituzione dell'indennità di espropriazione, con l'attribuzione di diritti edificatori applicando alla superficie ceduta, rispettivamente, i seguenti indici:

- 0,05 mq. di slp per ogni mq. ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti edificatori con destinazione terziaria o commerciale e/o destinazione compatibile rispetto a quella terziaria o commerciale;
- 0,10 mq. di slp per ogni mq. ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti edificatori con destinazione residenziale e/o destinazione compatibile rispetto a quella residenziale;
- 0,20 mq. di slp per ogni mq. ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti edificatori con destinazione ricettiva e/o destinazione compatibile rispetto a quella ricettiva.

I diritti edificatori possono essere usati, solo ove previsto nei diversi ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e nelle aree del Piano delle Regole soggette a piano urbanistico preventivo e permesso di costruire convenzionato, sino a concorrenza delle specifiche quantità massime per essi previste e nel rispetto dei limiti complessivi insediabili a seguito di operazioni di compensazione di 0,05 mq. di slp a destinazione terziaria o commerciale, di 0,10 mq. di slp a destinazione residenziale, di 0,20 mq. di slp a destinazione ricettiva.

Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti e del grado di esaurimento delle relative disponibilità, il Comune tiene ed aggiorna permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al quale interviene anche il proprietario dei terreni o delle aree su cui, previa approvazione di specifico piano urbanistico preventivo, potranno essere realizzati i diritti medesimi esprimendo al riguardo il proprio consenso.

Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del piano urbanistico preventivo nel quale è disciplinata anche la realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione ed attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano.

Gli strumenti urbanistici preventivi ed i permessi di costruire convenzionati nei quali è prevista la realizzazione anche di diritti edificatori debbono essere presentati anche dai proprietari delle aree su cui sono attribuiti i diritti medesimi.

I diritti edificatori che l'Amministrazione Comunale si riserva (in relazione alle opere o all'intervento da realizzare) di eventualmente attribuire in sostituzione dell'indennità di espropriazione a compensazione della cessione delle sole aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche non disciplinate da piani urbanistici preventivi per le opere di competenza comunale, possono essere realizzati, solo ove previsto, negli ambiti di trasformazione applicando (sulla superficie ceduta) rispettivamente l'lt 0,12 mq./mq. per servizi pubblici e l'lt 0,06 mq./mq. per le infrastrutture pubbliche, nei limiti di consistenza complessiva stabiliti dal precedente articolo 12.

### **14.3 - Incentivazione**

Il Documento di Piano prevede, a fronte di rilevanti benefici pubblici, una disciplina di incentivazione per gli interventi ricompresi in piani urbanistici preventivi indicato dal Piano delle Regole, attribuendo degli incrementi volumetrici fino ad un massimo del 10% della volumetria ammessa da attribuire alla seguente iniziativa:

- promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali vigenti (10% classe A+ e 5% classe A);
- riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico per edifici in classe A o A+ e ad interventi di recupero delle aree degradate o dismesse ed ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico.

L'attribuzione degli incrementi volumetrici è subordinata alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrati e trascritti contenenti gli accordi convenuti secondo i criteri approvati dal Comune.

Tutti gli incrementi volumetrici devono essere garantiti da apposita certificazione validata.

Il Piano delle Regole può specificare con maggior dettaglio le modalità di applicazione della presente norma.

### **14.4 – Registro**

L'amministrazione comunale si riserva di predisporre apposito registro comunale dei diritti volumetrici.

- **TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI**  
- **TRASFORMAZIONE**

**Art.15. Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione**

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da applicare per la progettazione negli ambiti di trasformazione sono quelli definiti dall'art. 4 delle presenti Norme.

Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione le modalità di intervento sono regolamentate dal Piano delle Regole.

La quantificazione della dotazione di parcheggi privati o da asseverare all'uso pubblico nei termini di legge prevista negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione e ampliamento, è stabilita dall'art. 35 delle presenti Norme.

**Art.16. Ambiti di trasformazione**

Sulla tavola di progetto 6Ab, tavola delle previsioni di piano, sono individuati gli ambiti di trasformazione entro i quali vanno realizzati previa approvazione di un piano urbanistico preventivo, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nelle relative Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico alle presenti disposizioni di seguito allegate. Gli indici urbanistico-edilizi indicati nelle schede sono definitivi nel senso che gli stessi non possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento o in riduzione, fermo restando la possibilità di una riduzione in diminuzione sino al 5% della superficie territoriale, variante consentita in base alle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa, per una migliore aderenza alla utilizzazione effettiva dei luoghi e per eventuali necessità operative dei soggetti attuatori, fermo restando il parametro della dotazione urbanizzativa prevista dalla rispettiva scheda.

I piani urbanistici preventivi prevedono la cessione gratuita di tutte le aree per servizi pubblici e per le infrastrutture pubbliche individuate dalla rispettiva scheda (che costituisce la puntuale definizione di una rete urbanizzativa di spazi pubblici e di aree a verde e per la mobilità non diversamente collocabili).

Per la parte di aree a servizi che eccede la metà della Superficie Territoriale sono comunque consentite, in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro:

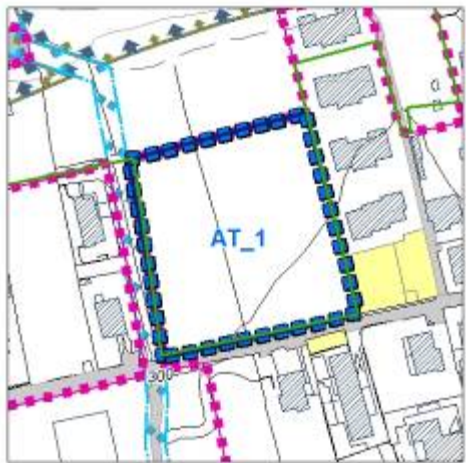

- la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie pari a quella non ceduta;
- la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di trasformazione in misura uguale alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dal Piano dei Servizi come da acquisire al patrimonio pubblico.

I piani urbanistici preventivi debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle schede purchè siano rispettate la consistenza e la fruibilità delle relative aree e purchè siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici eventuali nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In sede di approvazione del piano urbanistico preventivo vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extracomparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non si applica per gli edifici realizzati negli ambiti di trasformazione.

| <b>Ambito di Trasformazione AT_1</b>  |  |
|---|--|
| Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano  | Ortofoto   |
|    |    |
| <b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>   |  |
| <i>Localizzazione</i>   | Agria  |
| <i>Superficie territoriale - ST</i>   | 6.160 mq   |
| <i>Classe di fattibilità geologica</i>  | 2  |
| <i>Classe di sensibilità paesistica</i>   | IV (Elevata)   |
| <b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>  |  |
| Favorire attraverso l'attivazione della concertazione pubblico-privato, come metodo compensativo, la realizzazione di edilizia convenzionata.   |  |
| <b>PARAMETRI URBANISTICI</b>  |  |
| <i>Destinazione d'uso principale</i>  | Residenziale   |
| <i>Destinazioni d'uso escluse</i>   | - Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande);<br>- Attività del settore industriale ed artigianale;  |
| <i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>   | Indice di fabbricabilità territoriale: 1,60 mc/mq di cui 0,80 mc/mq edilizia libera e 0,80 mc/mq edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001.<br>Rapporto di copertura massimo: 1/4 della ST<br>N° dei piani fuori terra ammessi: 3 piani<br>Altezza massima: 9,50 m<br>Rapporto di permeabilità minimo: 25% della ST<br>Fascia di rispetto stradale minima: 10,00 m dal confine stradale. |
| <i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>  | A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di spazi di sosta e verde, lungo la via comunale, come cessione gratuita di aree a standard previste dal P.A. ed esecuzione degli stessi come opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.   |
| <i>Strumenti di attuazione</i>  | Piano attuativo  |
| <b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>   |  |
| La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:<br>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con |  |

colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.

- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - a) Piana con manto a verde;
  - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificio devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- Prevedere azioni di mitigazione come indicato nell'art. 17 delle presenti Norme.



#### NOTE

L'indicazione delle aree a verde e parcheggio in fregio alla strada comunale è esclusivamente localizzativa e andrà definita dimensionalmente in sede di approvazione del P.A.

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

La realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata deve essere contestuale o preventiva rispetto a quella di edilizia libera.

| <b>Ambito di Trasformazione AT_2</b>   |  |
|--|--|
| Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano   | Ortofoto   |
|   |    |
| <b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>  |  |
| <i>Localizzazione</i>  | Begna  |
| <i>Superficie territoriale</i>   | 3.273 mq   |
| <i>Classe di fattibilità geologica</i>   | 3  |
| <i>Classe di sensibilità paesistica</i>  | IV (Elevata)   |
| <b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>   |  |
| Migliorare la viabilità locale attraverso la concertazione pubblico-privato come metodo compensativo.  |  |
| <b>PARAMETRI URBANISTICI</b>   |  |
| <i>Destinazione d'uso principale</i>   | Residenziale   |
| <i>Destinazioni d'uso escluse</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale;</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> <li>- Attività del settore artigianale di servizio;</li> </ul>   |
| <i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>  | Indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq<br>Rapporto di copertura massimo: 1/6 della ST<br>N° dei piani fuori terra ammessi: 2 piani<br>Altezza massima: 7,50 m<br>Rapporto di permeabilità minimo: 30% della ST<br>Fascia di rispetto stradale minima: 5,00 m dal confine stradale esistente o di progetto   |
| <i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>   | A carico dei soggetti attuatori: realizzazione dell'allargamento stradale, con calibro minimo di m. 5,00 e delle relative opere di urbanizzazione primaria e cessione gratuita, all'interno del comparto edificatorio, della dotazione dei parcheggi ad uso pubblico o parte di essi a discrezione dell'Amministrazione Comunale; compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento. |
| <i>Strumenti di attuazione</i>   | Piano attuativo  |
| <b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>  |  |
| La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.</li> </ul> |  |


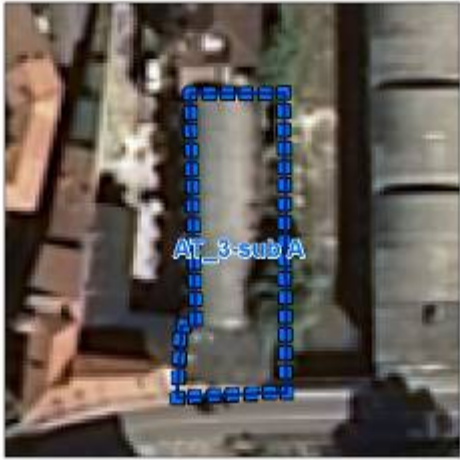


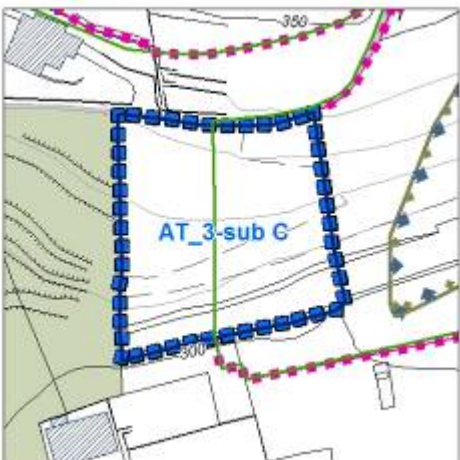

- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - a) Piana con manto a verde;
  - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- Prevedere azioni di mitigazione come indicato nell'art. 17 delle presenti Norme.

#### NOTE

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.  
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

| <b>Ambito di Trasformazione AT_3</b>  |   |
|---|---|
| Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano  | Ortofoto  |
|    |   |
|   |    |
|  |   |
| <b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>   |   |
| <i>Localizzazione</i>   | Porlezza  |
| <i>Dati catastali</i>   | Sez. A mappali n. 764 sub. 10 – 764 sub. 3 – 16 – 116 – 22 – 2574 – 2321<br>Sez. C mappali n. 384 – 1715 – 1716 – 1717 – 1718 |

|   |  |
|---|--|
| <i>Superficie territoriale</i>  | Comparto AT_3 mq 3.974 di cui:<br>- Sub-comparto A mq. 506<br>- Sub-comparto B mq. 340<br>- Sub-comparto C mq. 3128  |
| <i>Classe di fattibilità geologica</i>  | 3-4  |
| <i>Classe di sensibilità paesistica</i>   | IV-V (Elevata-molto Elevata)   |
| <b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>  |  |
| Recupero e riqualificazione urbana di un' area industriale dismessa da attuarsi con metodo compensativo.  |  |
| <b>PARAMETRI URBANISTICI</b>  |  |
| <i>Destinazione d'uso principale</i>  | Residenziale   |
| <i>Destinazioni d'uso escluse</i>   | - Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande);<br>- Attività del settore industriale ed artigianale;  |
| <i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>   | Sub-comparto A<br>Indice di fabbricabilità territoriale: attribuzione di diritti edificatori compensativi pari a mc. 2500 per la cessione gratuita dell'immobile di proprietà, a seguito della demolizione dell'edificio esistente, e per la realizzazione in loco di un intervento di interesse pubblico o generale (spazi a verde e passeggiata lungofiume);<br><br>Sub-comparto C<br>Indice di fabbricabilità territoriale: indice minimo 0,50 mc/mq + atterraggio di parte dei diritti edificatori del sub-comparto A;<br><br>Sub-comparto B<br>Indice di fabbricabilità territoriale: atterraggio di parte dei diritti edificatori del sub-comparto A;<br>N° dei piani fuori terra ammessi: sub-comparto B 3 piani<br>Altezza massima: sub-comparto B 9,50 m<br>Il PA dovrà definire l'assegnazione dei volumi tra i sub-comparti B e C e definire i parametri e indici urbanistici – edilizi, non riportati nella presente scheda, verificando che la capacità edificatoria ed i parametri e indici urbanistici – edilizi dei singoli sub-comparti non producano effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente. |
| <i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>  | A carico dei soggetti attuatori: riqualificazione dell'area degradata mediante la demolizione dell'immobile di proprietà e la realizzazione di spazi a verde e tratto di passeggiata lungofiume, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento e la realizzazione del tratto di "strada degli orti" per la porzione interessata dal sub-comparto B.  |
| <i>Strumenti di attuazione</i>  | Piano attuativo  |
| <b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>   |  |
| La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:<br>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura. |  |



- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - a) Piana con manto a verde;
  - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:



- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- L'integrazione tra l'intervento edificatorio e la "strada degli orti" per la porzione interessata dal sub-comparto B;
- Prevedere per il sub-comparto C azioni di mitigazione come indicato nell'art. 17 delle presenti Norme.

#### NOTE

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

L'intervento di riqualificazione urbana, previsto nel sub-comparto A, deve essere contestuale o preventivo rispetto al primo intervento di nuova edificazione realizzabile nei sub-comparti B o C.

| <b>Ambito di Trasformazione AT_4</b>  |  |
|---|--|
| Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano  | Ortofoto   |
|    |    |
| <b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>   |  |
| <i>Localizzazione</i>   | Porlezza   |
| <i>Dati catastali</i>   | Mappali n.1402-2693  |
| <i>Superficie territoriale</i>  | mq. 1.348  |
| <i>Classe di fattibilità geologica</i>  | 3-4  |
| <i>Classe di sensibilità paesistica</i>   | V (Molto Elevata)  |
| <b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>  |  |
| Recupero e riqualificazione urbana di un' area industriale dismessa da attuarsi con metodo compensativo.  |  |
| <b>PARAMETRI URBANISTICI</b>  |  |
| <i>Destinazione d'uso principale</i>  | Residenziale   |
| <i>Destinazioni d'uso escluse</i>   | - Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande);<br>- Attività del settore industriale ed artigianale;  |
| <i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>   | Indice di fabbricabilità territoriale: attribuzione di diritti edificatori compensativi pari a complessivi mc. 6.500 per la cessione gratuita dell'immobile di proprietà, a seguito della demolizione dell'edificato esistente, e per la realizzazione, in loco, di un intervento di interesse pubblico o generale (spazi a verde, passeggiata lungofiume e parcheggi); i diritti edificatori sono trasferibili in aree edificabili previsti dal Piano delle Regole. |
| <i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>  | A carico dei soggetti attuatori: riqualificazione dell'area degradata mediante la demolizione dell'immobile di proprietà e la realizzazione di spazi a verde, tratto di passeggiata lungofiume e parcheggi, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.   |
| <i>Strumenti di attuazione</i>  | Piano attuativo  |
| <b>ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO</b>   |  |
| L'utilizzo della volumetria attribuita è subordinata all'approvazione di un PA con il quale vengano individuati e definiti progettualmente gli interventi previsti nel comparto AT_4 e uno o più lotti su cui trasferire i volumi assegnati; tale operazione sarà possibile a condizione che la capacità edificatoria acquisita dai singoli lotti, in aggiunta a quella attribuita a quella dal Piano delle Regole, non produca |  |

effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Il PA dovrà recepire i seguenti aspetti tipologici dell'intervento:

la nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - a) Piana con manto a verde;
  - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

#### NOTE

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

L'intervento di riqualificazione urbana nel comparto AT\_4 deve essere contestuale o preventivo rispetto a qualsiasi intervento di nuova edificazione realizzabile sugli altri lotti individuati dal PA.

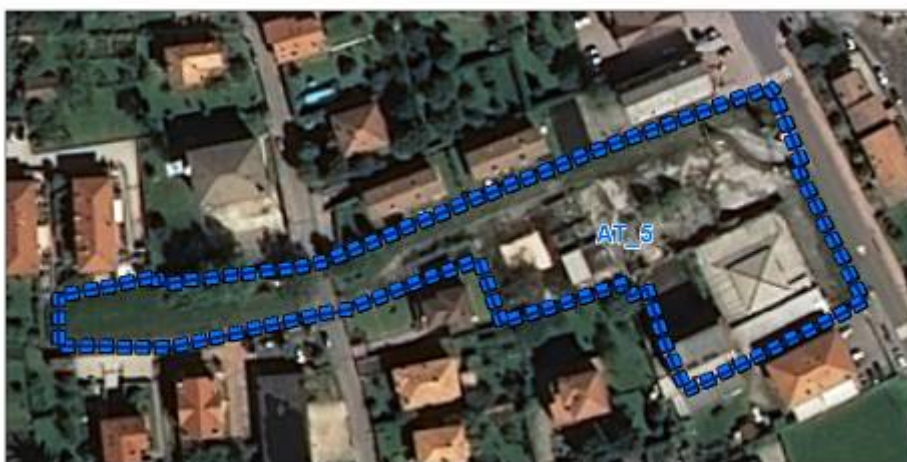
I diritti edificatori assegnati si intendono attribuibili alla demolizione completa dell'edificato; nel caso in cui per una porzione dell'immobile esistente, in sede di PA, sia prevista la conservazione e la riqualificazione funzionale, la relativa volumetria recuperata va dedotta da quella complessiva assegnata con i diritti edificatori.

**Ambito di Trasformazione AT\_5**

Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano



Ortofoto



**DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE**

|   |  |
|---|--|
| <i>Localizzazione</i>                   | Porlezza   |
| <i>Dati catastali</i>                   | Sez. A mappali n. 1436 – 1441 – 1444 – 2384 – 2396 – 2397 – 4120 – 2670 – 2671 – 2663 – 2664 |
| <i>Superficie territoriale</i>          | 6.340 mq.  |
| <i>Classe di fattibilità geologica</i>  | 3  |
| <i>Classe di sensibilità paesistica</i> | V (Molto Elevata)  |

**OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Recupero e riqualificazione urbana di un' area industriale dismessa da attuarsi con metodo compensativo.

**PARAMETRI URBANISTICI**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <i>Destinazione d'uso principale</i> | Residenziale  |
| <i>Destinazioni d'uso escluse</i>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato, pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande e medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 300);</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p><i>Parametri e indici urbanistici – edilizi</i></p>   | <p>Indice di fabbricabilità territoriale:<br/>                 Volume minimo ammesso 12.000 mc<br/>                 Volume massimo consentito 15.000 mc<br/>                 L'indice di fabbricabilità minimo deve essere garantito mediante i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione urbana del comparto recuperando un'area degradata e dismessa;</li> <li>- partecipazione ad interventi di conservazione di immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.</li> </ul> <p>L'indice di premialità incentivante deve essere garantito complessivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da una nuova edificazione eseguita secondo i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzata al risparmio energetico, in classe A o A+, come definite dalla legislazione vigente in materia, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e delle risorse idriche (raccolta acqua piovana);</li> <li>- Da una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive ed architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana da conseguire attraverso l'attivazione di un concorso pubblico di idee.</li> </ul> <p>Rapporto di copertura massimo: 1/4 della ST<br/>                 N° dei piani fuori terra ammessi: 4/5 piani (da definirsi in sede di concorso di idee)<br/>                 Rapporto di permeabilità minimo: 10% della ST<br/>                 Fascia di rispetto stradale minima: 5,00 m dal confine stradale esistente o di progetto</p> |
| <p><i>Standard ed opere di urbanizzazione</i></p>  | <p>A carico dei soggetti attuatori:<br/>                 In aggiunta alla cessione gratuita di aree a standard di interesse pubblico o generale, previsti dalle leggi e dal P.G.T., per l'attuazione del PA devono essere cedute ulteriori aree per mq. 7.000; è consentita la loro monetizzazione o l'esecuzione, alternativamente, di interventi di interesse pubblico o generale per un importo pari al costo della monetizzazione.<br/>                 L'attivazione ed il finanziamento del concorso pubblico di idee.<br/>                 La realizzazione del nuovo sistema viabilistico e ciclopedonale, all'interno del comparto edificatorio, di collegamento tra la via per Osteno e la via Ghiacciaia, alla dotazione del verde e degli spazi pubblici (piazza, ecc.) e dei parcheggi ad uso pubblico compresa la relativa progettazione ai vari di livelli di approfondimento.</p>  |
| <p><i>Strumenti di attuazione</i></p>  | <p>Piano attuativo</p>   |
| <p><b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b></p>   |  |
| <p>Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità.<br/>                 Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone.</p> |  |

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

#### NOTE

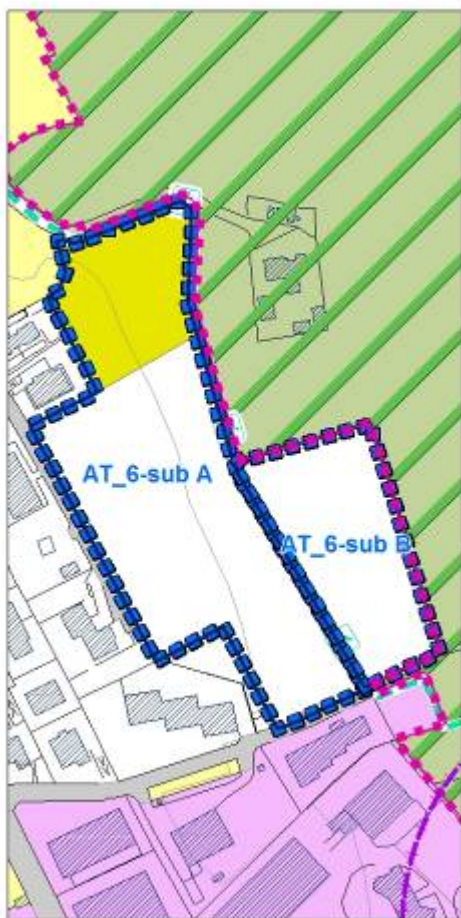
E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

**Ambito di Trasformazione AT\_6**

Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano

Ortofoto



**DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Localizzazione                   | Porlezza  |
| Dati catastali                   | Mappali n.4779-4777-4778-4773-2894-1617-3311-4790-4771-4769-4772-4793-4770-4792 |
| Superficie territoriale          | 16.153 mq   |
| Classe di fattibilità geologica  | 3   |
| Classe di sensibilità paesistica | IV (Elevata)  |

**OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Favorire attraverso l'attivazione della concertazione pubblico-privato, come metodo compensativo, la realizzazione di edilizia convenzionata e interventi di interesse pubblico o generale.

**PARAMETRI URBANISTICI**

|  |   |
|--|---|
| Destinazione d'uso principale            | Residenziale  |
| Destinazioni d'uso escluse               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande);</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> </ul> |
| Parametri e indici urbanistici – edilizi | Indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq di cui 20% da destinare all'edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001.<br>Rapporto di copertura massimo: 1/6 della ST                             |

|   |  |
|---|--|
|   | N° dei piani fuori terra ammessi: 3 piani<br>Altezza massima: 9,50 m<br>Rapporto di permeabilità minimo: 25% della ST<br>Fascia di rispetto stradale minima: 5,00 m dal confine stradale.  |
| <i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>  | A carico dei soggetti attuatori:<br>- cessione gratuita di mq. 3.000 di aree a standard di interesse pubblico o generale;<br>- realizzazione, all'interno dell'area ceduta, e cessione gratuita di una struttura sanitaria di interesse sovracomunale avente una superficie lorda di pavimento di mq. 250 compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento. |
| <i>Strumenti di attuazione</i>  | Piano attuativo  |
| <b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>   |  |
| <p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.</li> <li>- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Piana con manto a verde;</li> <li>b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);</li> </ul> </li> <li>- E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;</li> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> <li>- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</li> <li>- La nuova edificazione è consentita solamente nel sub-comparto A mentre nel sub-comparto B devono essere eseguite solo azioni mitigative come indicato nell'art. 17 delle presente Norme ed applicate le disposizioni di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP relative alla rete ecologica.</li> </ul> |  |
| <b>NOTE</b>   |  |
| <p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.<br/>         Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.<br/>         La realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata deve essere contestuale o preventiva rispetto a quella di edilizia libera.<br/>         La struttura sanitaria deve essere realizzata entro e non oltre due anni dall'approvazione del PA.</p>   |  |



**Ambito di Trasformazione AT\_7**

Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell' AT\_7 – sub A,B

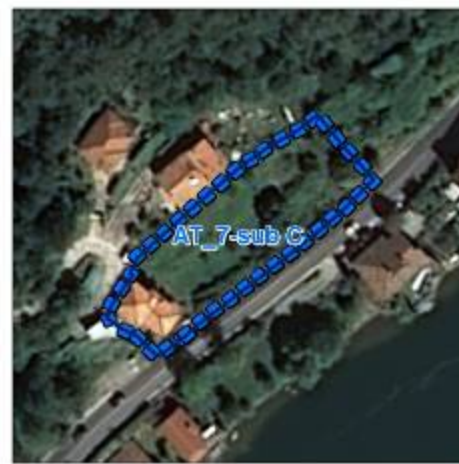
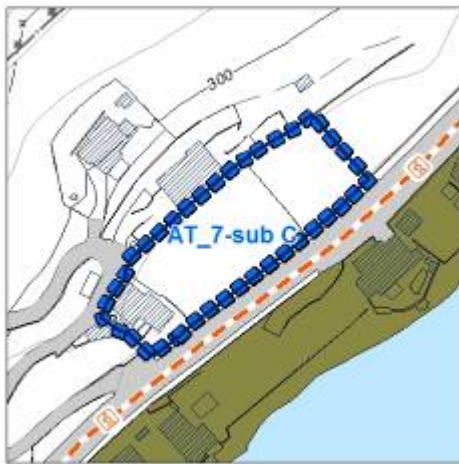


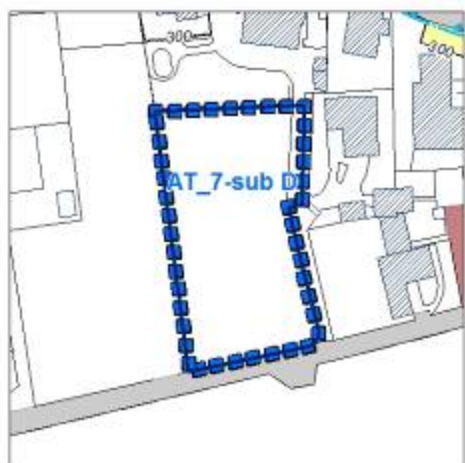
Ortofoto dell' AT\_7 – sub A,B



Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell'  
AT\_7 – sub C,D

Ortofoto dell' AT\_7 – sub C,D





**DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE**

|   |  |
|---|--|
| <i>Localizzazione</i>                   | Cima e Tavordo   |
| <i>Superficie territoriale</i>          | Comparto AT_7 mq. 27.180 di cui:<br>- Sub-comparto A mq.21.683<br>- Sub-comparto B mq .1.344<br>- Sub-comparto C mq. 1.814<br>- Sub-comparto D mq. 2.339 |
| <i>Classe di fattibilità geologica</i>  | 2-3-3a   |
| <i>Classe di sensibilità paesistica</i> | IV-V (Elevata-Molto Elevata)   |

**OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Favorire l'ampliamento di una struttura turistica d'eccellenza per il territorio e di richiamo internazionale con una forte ricaduta, a livello sovracomunale, in termini socio-economici ed occupazionali.

**PARAMETRI URBANISTICI**

|   |   |
|---|---|
| <i>Destinazione d'uso principale</i>            | Attività ricettive  |
| <i>Destinazioni d'uso escluse</i>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale</li> <li>- Attività artigianale di servizio</li> <li>- Attività del settore terziario</li> <li>- Attività del settore commerciale</li> </ul>   |
| <i>Parametri e indici urbanistici – edilizi</i> | <p>Indice di fabbricabilità territoriale: mq. 6.100 di superficie lorda di pavimento di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq. 1.000 per ampliamento della struttura ricettiva esistente;</li> <li>- mq. 3.100 per attività ricettive;</li> <li>- mq. 2.000 per residenza.</li> </ul> <p>N° dei piani fuori terra ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 piani per i sub-comparti A, C</li> <li>- 1 piano per il sub-comparto B</li> </ul> <p>Il PA dovrà definire l'assegnazione dei volumi tra i sub-comparti A, B e C ed i parametri e indici urbanistici – edilizi, non riportanti nella presente scheda, verificando che la capacità edificatoria ed i parametri ed indici urbanistici – edilizi acquisiti dai singoli lotti non producano effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.</p> <p>La superficie massima consentita di slp destinata ad attività ricettiva, nel sub-comparto B, è di mq. 300.</p> |
| <i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>      | <p>A carico dei soggetti attuatori:</p> <p>In aggiunta alla cessione gratuita di aree a standard di interesse pubblico o generale, previsti dalle leggi e dal</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | P.G.T., per l'attuazione del PA devono essere cedute ulteriori aree per mq. 6.000; è consentita la loro monetizzazione o alternativamente, l'esecuzione di interventi di interesse pubblico o generale per un importo pari al costo della monetizzazione (potenziamento delle rete idrica, adeguamento della viabilità locale, ecc.) compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento; cessione gratuita dell'intera area di Tavoro del comparto D (mappali n. 2886, 2887 sez. C). |
| <i>Strumenti di attuazione</i>  | Piano attuativo   |
| <b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>   |   |
| <p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.</li> <li>- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Piana con manto a verde;</li> <li>b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);</li> </ul> </li> <li>- E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;</li> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> <li>- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</li> <li>- Nei sub-comparti A, B e C prevedere azioni di mitigazione come indicato nell'art. 17 delle presenti Norme.</li> </ul> |   |
| <b>NOTE</b>   |   |
| <p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.<br/>             Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.<br/>             Per gli interventi all'interno dell'AT_7 sub. A, sub. B e sub. C deve essere previsto l'allacciamento degli scarichi degli insediamenti che verranno realizzati alla rete fognaria comunale.<br/>             Mantengono la loro validità i contenuti della convenzione stipulata in data 19 marzo 1999 rep. 1085.<br/>             Contestualmente all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione deve essere prevista la realizzazione di un nuovo serbatoio d'accumulo in località Riva, con capacità utile non inferiore a 150 mc.</p>   |   |

- **TITOLO III - NORME GENERALI**

**Art.17. Vincoli ed azioni mitigative**

Il Documento di Piano individua con la tavola 4A il sistema dei vincoli che hanno incidenza sul territorio comunale; una parte dei quali sono derivati (come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla Regione Lombardia) dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indicativo e dunque non probatorio, considerato che la natura del sistema regionale non ha carattere prescrittivo diretto.

L'effettiva individuazione e consistenza dei vincoli di qualsiasi natura, riportati nella tavola 4A, deve quindi essere desunta dalle fonti cartografiche originali nonché dell'effettiva situazione fisica dei luoghi.

Per quanto riguarda gli interventi per i quali è stata individuata un'interferenza significativa di media intensità, ovvero gli ambiti AT\_1, AT\_2, AT\_3-subC, AT\_6, AT\_7-subA/B/C e nei permessi di costruire convenzionati PCC8, PCC19 e PCC20, occorrerà individuare delle forme di mitigazione che siano rivolte ad un miglioramento della connessione

ecologica locale, così come riportato nello Studio di Incidenza redatto ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. ai sensi della D.G.R. VII/14106 del 08/08/2003, nel paragrafo dedicato alle valutazioni.

- **PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**
- **TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE**

#### **Art.18. Contenuti ed elaborati costitutivi**

Il Piano dei Servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.

La popolazione considerata dal Piano dei Servizi è quella costituita dalla popolazione stabilmente residente, da quelle che il Documento di Piano prevede sarà insediata, e da quella gravitante sul territorio comunale.

Per soddisfare le relative esigenze, il Piano dei Servizi conferma le attrezzature ed i servizi esistenti, eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani urbanistici preventivi e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

- All.B Relazione tecnica e catalogo dei servizi esistenti e di progetto
- Tav.1Ba Tavola dei servizi esistenti e di progetto, reti di urbanizzazione  
-Porlezza – Tavordo – Agria - Begna - scala  
1:2000
- Tav.1Bb Tavola dei servizi esistenti e di progetto, reti di urbanizzazione  
-Cima - scala 1:2000

#### **Art.19. Definizione dei servizi**

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

#### **Art.20. Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi**

Le norme di attuazione del Piano dei Servizi integrano le previsioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Per le zone rappresentate alle diverse scale cartografiche 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 Norme di attuazione del Piano dei Servizi, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'ambito dei piani urbanistici preventivi sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del Piano delle Regole, Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

### **Art.21. Effetti e durata dei vincoli**

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblicazione Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

### **Art.22. Parametri ed indici urbanistici**

I parametri e gli indici urbanistici/edilizi cui devono essere riferiti gli standard e le dotazioni minime di aree pubbliche sono definiti dagli art. 4 e 35 delle presenti Norme.

I servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione sono indicati nella scheda dei singoli ambiti di trasformazione di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

### **Art.23. Dotazione di aree a servizi**

Le aree a servizi comunali sono costituite dall'insieme delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale previsti dal Piano dei Servizi ed indicate nelle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole; le loro previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante.

La dotazione di aree per la destinazione residenziale è prevista per i piani di intervento urbanistico preventivo nella misura minima di 18 mq. ogni abitante (ossia ogni 50 mq. di s.l.p.) calcolata sulla base del parametro di 150 mc./abitante.

La dotazione di aree per le destinazioni produttive, industriali e/o artigianali di qualsiasi natura è prevista nella misura minima del 10% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione di aree per le destinazioni di carattere commerciale, terziario ed assimilabile è prevista nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento.

Nei casi consentiti dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano o dalla normativa vigente, è ammessa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalla tavola "1B" del Piano dei Servizi (destinazione d'uso standard di progetto e viabilità di progetto).

I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi comprese l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

La localizzazione della zona a standard negli Ambiti di Trasformazione, Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati, è indicativa e può essere definita localizzativamente in sede di approvazione dello strumento urbanistico preventivo o P.C.C.

### - **23.1. Dotazione di parcheggi pubblici**

Salva diversa indicazione più vincolante, le dotazioni minime da ritrovarsi nei progetti di nuova edificazione o di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, sono le seguenti:

- Residenza: nessuna dotazione minima in caso di edificio unifamiliari ; per gli edifici con più di due unità abitative 1 posto auto per ciascuna unità prevista ;
- Attività produttive: 1 posto auto ogni 200 mq di slp;
- Attività terziarie - direzionali: 1 posto auto ogni 50 mq di slp;
- Attività commerciali:
  - Esercizi di vicinato 1 posto auto ogni 50 mq di slp;
  - Medie strutture di vendita: 1 posto auto ogni 37,50 mq di slp;
  - Somministrazione di alimenti e bevande 1 posto auto ogni 75 mq di slp;
- Attività turistico-ricettive: 1 posto auto ogni 4 posti letto;
- Attività di pubblico spettacolo: 1 posto auto ogni 4 posti a sedere.

Occorre inoltre, tenere presente che:

- un posto auto dovrà avere le seguenti dimensioni minime: mt. 2,50 x mt 5,00;
  - nei parcheggi pubblici o ad uso pubblico tutti i posti auto dovranno essere accessibili dallo spazio di manovra.
  - la dotazione minima di posti auto, si calcola ricavando un numero di posti auto pari alla misura intera derivante dal conteggio, arrotondata per difetto, se il decimale è inferiore a 0,50, altrimenti per eccesso.
- Tali parcheggi saranno ceduti al Comune oppure asserviti all'uso pubblico, attraverso atto unilaterale d'obbligo con il Comune, opponibile a terzi, che ne regolamenta le modalità di gestione e apertura al pubblico, nonché la necessità di manutenzione e mantenimento della piena fruibilità a carico del privato. Tale dotazione minima è interamente monetizzabile.

### **Art.24. Urbanizzazione del territorio a livello comunale**

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici atti a rendere trasformabile un'area ed a dotarla delle strutture indispensabili all'utilizzazione degli insediamenti; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- *strade pedonali e veicolari;*
- *spazi di sosta;*
- *spazi di verde attrezzato elementare;*
- *rete fognaria;*
- *rete idrica;*
- *pubblica illuminazione;*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine secondarie di trasformazione;*
- *rete di distribuzione del gas;*
- *rete di distribuzione del servizio telefonico;*
- *rete di trasmissione dati telematici.*

Le urbanizzazioni secondarie costituiscono l'insieme dei servizi atti ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare le domande di attrezzature destinate all'istruzione, all'assistenza, alle relazioni sociali ecc.; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- *Istruzione:*
  - asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo.
- *Attività collettive a livello comunale:*
  - centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili.
- *Attrezzature collettive*
- *Attrezzature collettive religiose.*
- *Verde pubblico:*
  - verde attrezzato ed impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive.
- *Parcheggi pubblici.*

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.; pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- *strade di collegamento della zona*



- *impianti di depurazione*
- *cabine di trasformazione elettrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica*
- *collettori principali di fognatura*
- *spazi esterni per la sosta*
- *mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari*

I singoli casi devono essere attentamente valutati per quanto riguarda le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno, la nocività e rumorosità delle attività subordinando alle vigenti norme e a queste valutazioni l'ammissibilità del nuovo insediamento produttivo, secondo l'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie e del decreto del 5 settembre 1994 sull'elenco delle industrie insalubri.

Nelle aree di proprietà privata destinate a strade e piazze di nuova formazione e sulle aree da acquisire per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici in conformità alle previsioni del P.G.T., l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, adottando le normali procedure espropriative ed imponendo le servitù previste dalle leggi in vigore, di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, canalizzazioni per i cavi elettrici e telefonici e simili) o di eseguire opere preparatorie agli interventi di urbanizzazione programmati, anche prima dell'attuazione generalizzata del P.G.T. nelle località interessate.

#### **Art.25. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria**

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

#### **Art.26. Modifica delle destinazioni specifiche**

Le destinazioni specifiche ad attrezzature cimiteriali, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate non modificabili se non previa approvazione di variante del Piano dei Servizi.

Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

- **TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

**Art.27. Attuazione del Piano dei Servizi**

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici (individuati dal Piano dei Servizi ovvero a mezzo di progetto esecutivo o di atto ricognitivo che verifichi puntualmente il fabbisogno di tali attrezzature), l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e, ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità, nel sottosuolo n parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente. Il suddetto assoggettamento può prevedere anche la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli, ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal Piano dei Servizi ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di Piano dei Servizi.

Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del Piano dei Servizi avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse nazionale o regionale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.

**Art.28. Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina**

Il Piano dei Servizi sulla Tav. 1B ed il Piano delle Regole sulle Tavole 1Ca\_1Cb\_1Cc individuano gli ambiti territoriali che assicurano una dotazione globale di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, costituenti le aree atte a soddisfare le esigenze rilevate sul territorio, classificate come segue:

**ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune**

**ST2 - Attrezzature private di interesse comune**

**ST3 – Attrezzature di interesse sovracomunale**

**T10 - Tessuto tecnologico**

Gli articoli 54, 55, 56 e 57 della Disciplina del Piano delle Regole definiscono le destinazioni ammesse, i parametri edilizi, le modalità di intervento.

- **TITOLO III - NORME PARTICOLARI**

**Art.29. Impianti tecnologici**

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

**Art.30. Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa**

Si intende per centro di telefonia in sede fissa qualsiasi struttura ove è svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate nonché l'attività di vendita di schede telefoniche.

L'insediamento di nuovi centri di telefonia in sede fissa è ammesso solo all'esterno degli ambiti di tessuto urbano consolidato.

**Art.31. Transitorietà dell'uso del suolo**

Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, 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. con le modalità indicate all'art. 9 delle presenti Norme.

**Art.32. Riferimento a leggi**

Per quanto non espressamente contemplato nel presente testo si fa espresso riferimento alla legislazione vigente in materia.

- **PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**

- **TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE**  
- **DEL PIANO DELLE REGOLE**

**Art.33. Contenuti ed elaborati costitutivi**

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 bis, commi 7 e 8 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. e s.m.i.  
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.  
Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

All. C: Relazione tecnica

TAV. 1Ca: Tavola di progetto Tav. generale scala 1:5000

TAV. 1Cb: Tavola di progetto  
- Porlezza – Tavordo – Agria - Begna - scala 1:2000

TAV. 1Cc: Tavola di progetto  
- Cima - scala 1:2000

TAV. 2Ca: Nuclei di antica formazione - Gradi di intervento  
-Porlezza centro – Cima - scala 1:500

TAV. 2Cb: Nuclei di antica formazione - Gradi di intervento  
- Begna – Tavordo – Agria - scala 1:500

**Art.34. Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico**

In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga sono esercitabili 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 turistiche alberghiere sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di Permesso di Costruire anche in deroga alle destinazione d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

**Art.35. Parcheggi pertinenziali ( per i parcheggi pubblici vedi art. 23.1)**

35.1 Negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione e ampliamento, devono essere previsti spazi a parcheggio privati necessari per la sosta degli autoveicoli, compresi quelli necessari per la manovra e per l'accesso nella quantità minima prescritta dalla legge, ovvero secondo quanto stabilito al successivo comma 35.4.

35.2 Negli interventi di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. e in caso di incremento delle unità abitative, la dotazione di parcheggi è obbligatoria soltanto per la parte di edificio in ampliamento o per le sole unità abitative aggiuntive.

35.3 Le dimensioni minima dello stallo di un posto auto sono m. 5,00 x 2,50; nel caso di posto auto dedicato a persone portatrici di handicap le dimensioni minime sono m. 5,00 x 3,60.

35.4 Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio sono le seguenti:

- a) per gli edifici residenziali ~~sino a due unità abitative~~, 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
- b) ~~per gli edifici residenziali con più di due unità abitative, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare;~~
- c) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo alberghiero ed extralberghiero, **1,0** ~~4,5~~ mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni 4 posti letto;
- d) per gli edifici ad uso turistico-ricettivo all'aria aperta, **1,0** ~~4,5~~ mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni piazzuola;
- e) per gli edifici ad uso terziario, **1,0** ~~4,5~~ mq. ogni 10 mc. di volume;
- f) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, **1,0** ~~4,5~~ mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni 25 mq. di SIp;
- g) per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, ~~4,5 mq. ogni 10 mc. di volume;~~ **1,0 mq ogni 10 mc , calcolando il volume moltiplicando la slp x h. convenzionale 3,00m.**
- h) per gli edifici destinati a servizi **privati** socio-sanitari, dello sport e della cultura , ~~4,5 mq. ogni 10 mc. di volume.~~ **1 posto auto ogni 4 utenti.**

### 35.5 *omissis*

~~Parte delle dotazioni di cui al comma 35.4 sono da asservire all'uso pubblico nei termini di legge, secondo le seguenti quantità minime:~~

- a) ~~per gli edifici residenziali con più di due unità abitative, 0,5 mq. ogni 10 mc.;~~
- b) ~~per gli edifici ad uso turistico ricettivo alberghiero ed extralberghiero, 0,5 mq. ogni 10 mc.;~~
- c) ~~per gli edifici ad uso turistico ricettivo all'aria aperta, 0,5 mq. ogni 10 mc.;~~
- d) ~~per gli edifici ad uso terziario, 0,5 mq. ogni 10 mc.;~~
- e) ~~per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, 0,5 mq. ogni 10 mc.;~~
- f) ~~per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, 0,5 mq. ogni 10 mc.;~~
- g) ~~per gli edifici destinati a servizi socio-sanitari, dello sport e della cultura, 0,5 mq. ogni 10 mc.;~~
- h) ~~per gli interventi attuabili mediante strumento urbanistico preventivo e nei casi indicati dal Piano delle Regole nei permessi di costruire convenzionati le dotazioni previste dal presente comma rientrano nel conteggio delle quantità minime di aree e servizi indicate dall'art. 23 delle presenti Norme.~~

35.6 I parcheggi ad uso privato sono da ricavarsi di norma all'interno dell'area di pertinenza.

35.7 Per gli interventi di nuova costruzione su edifici esistenti di qualsiasi natura, è ammessa la localizzazione all'esterno dell'area di pertinenza, anche in spazi non contigui all'intervento, direttamente accessibili dalla strada pubblica; in questo caso i parcheggi devono essere asserviti all'edificio ai sensi di legge.

35.8 Nel caso in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali o questa sia incoerente con il contesto in termini funzionali e paesistici a ~~giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale:~~ **è ammessa la loro monetizzazione.**

- ~~nei Nuclei di antica formazione è ammessa la monetizzazione dell'intera dotazione minima prevista dal precedente secondo comma;~~
- ~~nelle restanti parti del territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, è ammessa la monetizzazione della sola dotazione minima prevista dal precedente comma 35.5 e quella eccedente la dotazione minima di legge pari a mq. 1 ogni 10 mc. prescritte dal precedente comma 35.4;~~
- ~~la dotazione minima prevista dal comma 35.5 è interamente monetizzabile.~~

35.9 Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

35.10 Ai soli fini dell'applicazione dell'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942 l'entità volumetrica per stimare gli spazi per parcheggi viene calcolata in base all'altezza virtuale di m. 3,00 per le destinazioni di cui al precedente comma 35.4 lettere e), f), g) ed h) e per le darsene.

## **Art.36. Impianti solari termici e fotovoltaici**

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

**Art.37. Attrezzature per le reti di distribuzione**

Il titolo abilitativo necessario per la realizzazione di attrezzature per le reti di distribuzione è quello stabilito dalla legge.

-

## - **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Art.38. Strumenti di attuazione del Piano delle regole**

Il Piano delle Regole si attua per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.  
Gli strumenti di attuazione del P.G.T. sono:

- Strumento urbanistico preventivo
- Intervento edilizio diretto.

### **Art.39. Strumento urbanistico preventivo**

Lo strumento urbanistico preventivo si attua mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata previsti e disciplinati dalla Legge obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale specificatamente identificate nelle tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. ed il progetto edilizio.

### **Art.40. Intervento Edilizio diretto**

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto mediante titolo abilitativo e/o atto concertativo (Permesso di Costruire Convenzionato) previsti e disciplinati dalla Legge.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione, si applica l'intervento edilizio diretto.

### **Art.41. Trasferimento di Capacità Insediativa**

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso salvo quanto previsto dall'art. 11 e dal Titolo III della L.R. n° 12/2005, dalle disposizioni normative del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione e per i casi specifici normati dal Piano delle Regole.

Non è consentito, salvo i casi previsti specificatamente dal P.G.T. e dalla legislazione vigente nazionale e regionale, il trasferimento della capacità insediativa (espressa in volume o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti (anche in presenza di interruzioni di continuità da viabilità di qualsiasi natura esistente o prevista dal P.G.T.), da realizzare mediante atto registrato e trascritto nei termini di legge; in questo caso la verifica dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi deve essere effettuata tenendo conto della sommatoria delle aree interessate.

### **Art.42. Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti**

I Piani attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento 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.

Non necessitano di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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.



- **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

-

**Art.43. 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 gli ambiti da assoggettare a specifica disciplina e tutela in funzione della specifica destinazione d'uso.

**Ambiti del tessuto urbano consolidato**

*Tessuto residenziale*

- NA Nuclei di antica formazione
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

*Tessuto produttivo*

- T4 Tessuto commerciale esistente e/o di completamento
- T5 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T6 Ambiti per attività estrattive
- T7 Tessuto turistico ricettivo all'aria aperta
- T8 Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero
- T9 Tessuto turistico crotti

*Standard*

- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- ST3 Attrezzature di interesse sovracomunali
- T10 Tessuto tecnologico

-

**Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola**

-

- AG1 Aree agricole comunali
- AG2 Aree agricole produttive
- AG3 Aree agricole di valore ambientale e paesistico
- AG4 Aree agricole di versante
- AG5 Aree boscate
- AG6 Aree agricole di sommità

**Ambiti assoggettati a specifica tutela**

-

- RC Rispetto cimiteriale
- FL Fascia di rispetto lacuale

#### **Art.44. NA - Nuclei di antica formazione**

Ambito del tessuto urbano consolidato - residenziale

#### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



NA\_ Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione che hanno conservato l'impianto urbanistico, le architetture, i materiali costitutivi gli elementi di arredo urbano originario.

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche sono da considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuati nella tav.1Cb\_Tavola di progetto alla scala 1:2000 e con maggiore dettaglio nella tavola tav.2Ca/b Gradi di Intervento alla scala 1:500 in cui sono localizzati i singoli edifici e le relative categorie di interventi.

L'inventario e la schedatura delle singole unità edilizie è stato effettuato mediante tavole grafiche, schede sul patrimonio edilizio esistente e repertorio fotografico che sono parti integranti degli elementi costitutivi il Piano delle Regole.

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati e sono assimilati alle zone A del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

#### **44.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività di artigianato di servizio tali da farle considerare insalubri, attività ricettive e terziarie, attrezzature e servizi pubblici.

#### **44.2. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

a) If – indice di fabbricabilità fondiaria

Per gli interventi conservativi, la densità edilizia di zona e fondiaria non debbono superare quella preesistente computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia, il volume complessivo non deve superare quello esistente.

Il volume esistente è calcolato vuoto per pieno.

b) H max – altezza massima degli edifici

Per le tipologie di intervento di tipo conservativo C1-C2 non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti.

Per le tipologie di intervento, di cui ai commi successivi, relativi alle categorie C3-C4-C5 l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici antistanti di carattere storico-artistico.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, è ammesso, per le categorie C3-C4-C5, in deroga al comma precedente, un incremento massimo di 50 cm. dell'altezza di gronda e di colmo e delle linee di pendenza della falda, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. n° 12/2005, a condizione che venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi compositivi ed architettonici dell'edificio anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti del nucleo.

E' espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

#### **44.3. DISTANZE MINIME**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Tra edifici:          | Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme |
| Dai confini:          | Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme |
| Dal confine stradale: | Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme |

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti ed i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di ml. 1,50.

#### **44.4. INDIRIZZI DI TUTELA**

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi conservativi e trasformazione conservativa 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 manufatto edilizio, la sua struttura e l'immagine consolidata. Con lo stesso principio gli interventi indicati alla categoria C5 devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi coerenti con quelli del nucleo originario).

#### **44.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 – Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

Le definizioni degli interventi edilizi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle indicate dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi commi.

#### **44.6. CATEGORIE DI INTERVENTO**

La zona del Nucleo di antica formazione è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento:

##### **44.6.1. CATEGORIA C1 - Restauro**

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi aventi un significativo interesse storico, artistico, 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, devono attenersi al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e devono essere eseguiti con il metodo del restauro (art. 29 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004).

A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con l'immagine ed il linguaggio architettonico storico-artistico dell'immobile.

~~Le opere da eseguire con permesso di costruire, denuncia di inizio attività o SCIA, sono quelle previste all'art. 27, comma 1, lettere a), b) ed al comma 2 ultimo periodo della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.~~

Per la categoria C1, ai sensi dell'art 65, comma 1-quater, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. è escluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

##### **44.6.2. CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo**

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi caratterizzati da una loro intrinseca valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a valorizzare l'aspetto originario del contesto territoriale.

A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con la comprensione storica dell'immobile.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, devono essere eseguiti senza ampliamenti di volume e rispettando le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaco decorato o antichizzato, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse.
- 2- Recupero, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di coperture in "piode" locali, tegole marsigliesi o coppi di laterizio, pendenza uguale a quella esistente.
- 3- Rifacimento dei serramenti con tipologia tradizionale.
- 4- Restauro di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5- Recupero degli eventuali balconi di natura lignea o lapidea secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- 6- Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.
- 7- Possibilità di destinare a residenza i sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 senza alterazione della sagoma esterna.

#### **44.6.3. CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa**

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi che hanno conservato, in buona parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore storico, artistico, paesaggistico e/o tipologico.

A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto circostante.

Con gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, è ammesso il cambio della destinazione d'uso e l'incremento di altezza nei limiti delle presenti Norme e si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaco decorato o antichizzato, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse.
- 2- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di coperture in "piode" locali, tegole marsigliesi o coppi di laterizio, pendenza uguale a quella esistente.
- 3- Rifacimento dei serramenti con tipologia tradizionale.
- 4- Restauro di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5- Recupero degli eventuali balconi di natura lignea o lapidea secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.

#### **44.6.4. CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia**

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi che non presentano significativi valori storico, artistico e ambientale e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Per questi edifici o manufatti edilizi, privi di interesse storico, artistico ed ambientale o che hanno perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, sono ammessi il cambio di destinazione d'uso ed interventi di trasformazioni compositive e dell'immagine preesistente anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. **3 lettera d) comma 1 del D.P.R. 380/2001** ~~27.1 lettera d) della LR 11 Marzo 2005 n. 12~~, con la possibilità dell'incremento in altezza previsto dalle presenti Norme.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire delle valenze compositive e costruttive coerenti con il contesto:

- 1- Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista o con intonaco decorato o antichizzato.
- 2- Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di copertura in "piode" locali, tegole marsigliesi o coppi di laterizio, pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 35%.
- 3- Rifacimento dei serramenti secondo la natura, la tipologia, i profili e le sagome tipiche dei luoghi.
- 4- Restauro di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5- Recupero o realizzazione di balconi e terrazzi di natura lignea o lapidea secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- 6- Spostamento e modifica delle aperture in facciata, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse e degli allineamenti verticali ed orizzontali presente nella facciata.
- 7- Modifica dello schema distributivo degli spazi interni anche con la realizzazione di nuove unità immobiliari.

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

#### **44.6.5. CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica**

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi 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 con o senza rispetto della sagoma preesistente.

Gli interventi ammessi mediante permesso di costruire o DIA sono quelli della precedente categoria C4 e quelli di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma e del sedime preesistente; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione, si attuano attraverso l'approvazione di un piano di intervento urbanistico preventivo.

La riedificazione può coincidere con il sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali edilizi preferibilmente tipici dell'architettura locale; nel caso in cui vengano modificati la sagoma ed il sedime esistenti dovrà essere posta particolare attenzione al contesto storico circostante, salvaguardando visuali sensibili, beni vincolati o elementi architettonici di pregio.

#### **44.6.6. Modifica del grado d'intervento**

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di una categoria di intervento diversa rispetto a quello con cui l'immobile è catalogato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in **ogni** tale caso essere comunque attivata mediante **idoneo atto abilitativo diretto**. ~~richiesta di permesso di costruire~~; è facoltà ~~esclusiva~~ della Commissione del paesaggio decidere in merito all'accoglimento della richiesta.

### **44.7. NORME GENERALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO**

Il progetto deve essere corredato da un rilievo dettagliato, piante, prospetti e sezioni in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, da cui deve risultare la presenza di tutti gli elementi storico-artistico-architettonico di pregio.

### **44.8. ARREDO URBANO**

Gli interventi quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione pubblica, la realizzazione di opere ed elementi di arredo urbano, ecc., devono essere realizzati con particolare attenzione e supportati da una ricerca storica e filologica, avente come obiettivo la conservazione e/o la riproposizione dei materiali edilizi coerenti con quelli preesistenti.

### **44.9. NORME PARTICOLARI**

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 79 delle presenti Norme.

Non è consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici sui tetti degli edifici esistenti soggetti alle categorie di intervento C1, C2 e C3; per i fabbricati esistenti soggetti alla categoria di intervento C4 e C5 è consentita la sola dotazione minima richiesta dalle vigenti normative.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

### **44.10. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nei comparti edificatori, identificati con apposita simbologia grafica nelle tavole di progetto 1Cb e 2Ca del Piano delle Regole, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo.

#### **Art.45. T1 - Tessuto urbano saturo**

Ambito del tessuto urbano consolidato - residenziale

#### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



T1\_Tessuto urbano saturo

Ambiti di formazione nel secolo scorso posti prevalentemente in prossimità dei nuclei storici, che presentano una densità fondiaria elevata costituiti da costruzioni isolate o a blocchi, contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei.

Il tessuto T1 è assimilato alle zona B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

#### **45.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

#### **45.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del DPR380/2001 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

#### **45.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f$  - mc/mq. 1,00  
Rapporto di copertura:  $R_c$  - 30%  
Altezza massima:  $H_{max}$  - ml. 9,50  
Rapporto di permeabilità:  $R_p$  - 10%

#### **45.4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici: ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme  
Dai confini: ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme  
Dal confine stradale: ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

#### **45.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

#### **45.6. NORME PARTICOLARI**

E' consentito l'adeguamento edilizio/funzionale degli edifici esistenti ai sensi del successivo art. 78 delle presenti Norme.

~~E' consentito, in deroga all'altezza massima del tessuto, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 80 unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 della L.R. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.~~

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 75 e 76 delle presenti Norme.  
Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

#### **45.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC1**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Riqualificazione urbanistica di un'area degradata;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale:        It - mc/mq. 1,50
  - o Rapporto di copertura:                        Rc - 40%
  - o Altezza massima:                               Hmax - ml. 9,50
  - o Rapporto di permeabilità:                    Rp - 10%

## **Art.46. T2 - Tessuto urbano di completamento**

Ambito del tessuto urbano consolidato - residenziale

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



T2\_Tessuto urbano di completamento

Ambiti di completamento del tessuto urbano saturo di recente formazione, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei, ad esso adiacenti e correlati, sia in termini di urbanizzazione che di sensibilità paesistica.

Il tessuto T2 è assimilato alle zone C del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

### **46.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

### **46.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27, comma 1 della Legge regionale 41/03/2005 n. 12 ~~3 del DPR 380/01~~ esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### **46.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

Indice di fabbricabilità fondiaria: If - mc/mq. 0,80  
Rapporto di copertura: Rc - 25%  
Altezza massima: Hmax - ml. 7,50  
Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

### **46.4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici: pari al fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme  
Dai confini: pari a ½ altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme  
Dal confine stradale: ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

### **46.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

### **46.6. NORME PARTICOLARI**

E' consentito l'adeguamento edilizio/funzionale degli edifici esistenti ai sensi del successivo art. 78 delle presenti Norme.

~~E' consentito, in deroga all'altezza massima dell'ambito, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 100 unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 della L.R. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.~~



Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 75 e 76 delle presenti Norme.  
Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

#### 46.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC2, PCC3, PCC12 e PCC13**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- realizzazione in loco, in fregio alla strada comunale, della dotazione minima, di cui all'art. ~~23.1~~ ~~35~~ ~~comma 35.5~~ delle presenti Norme, di parcheggi da asservire all'uso pubblico e relativo marciapiede lungo tutto il tratto di proprietà coincidente con la viabilità comunale;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,90
  - o Rapporto di copertura: Rc - 25%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC4**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- l'attuazione del PCC è assoggettata all'approvazione di un pre-progetto unitario per definire la fattibilità della viabilità interna privata al servizio delle singole proprietà interne al comparto edificatorio che potrà essere realizzata anche per tratti funzionali;
- le previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato e dei relativi obblighi sopra riportati, possono essere attuate per lotti funzionali a condizione che i singoli interventi non pregiudichino le opere private degli altri soggetti attuatori, in particolare la realizzazione delle strade;
- le previsioni del PCC possono essere attuate per lotti funzionali a condizione che preventivamente sia stata realizzata la viabilità interna al PCC al servizio delle singole proprietà immobiliari;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,80
  - o Rapporto di copertura: Rc - 25%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC5**,

il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita dell'area identificata a standard urbanistico all'interno del perimetro del PCC;
- realizzazione in loco, in fregio alle strade comunali, della dotazione minima, di cui all'art. ~~23.1~~ ~~35~~ ~~comma 35.5~~ delle presenti Norme, di parcheggi da asservire all'uso pubblico e relativo marciapiede lungo tutto il tratto di proprietà coincidente con la viabilità comunale;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 1,00  
(compreso volume esistente)
  - o Rapporto di copertura: Rc - 30%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 9,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC6**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante

l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita del 50% della superficie territoriale del PCC;
- realizzazione in loco, in fregio alle strade comunali, della dotazione minima, di cui all'art. ~~23.1 35 comma 35.5~~ delle presenti Norme, di parcheggi da asservire all'uso pubblico e relativo marciapiede lungo tutto il tratto di proprietà coincidente con la viabilità comunale;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 1,00
  - o Rapporto di copertura: Rc - 30%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 9,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC7**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita del fabbricato ex stazione ferroviaria con relativa area di pertinenza;
- realizzazione marciapiede lungo tutto il tratto di proprietà coincidente con la viabilità comunale;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 1,00 + volume vuoto per pieno del fabbricato ex stazione
  - o Rapporto di copertura: Rc - 30%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 9,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC8**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- realizzazione a carico dei soggetti attuatori di uno spazio di sosta e verde pubblico identificato all'interno del comparto edificatorio, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in aggiunta alla realizzazione in loco della dotazione minima, di cui all'art. ~~23.1 35 comma 35.5~~ delle presenti Norme, di parcheggi da asseverare all'uso pubblico e del marciapiede in fregio alla strada comunale;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, dello spazio di sosta e verde pubblico è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presenti Norme;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 1,00
  - o Rapporto di copertura: Rc - 30%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC9**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- realizzazione a carico dei soggetti attuatori di accesso pedonale di collegamento dell'area a standard alla strada comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- cessione gratuita dell'area identificata a standard urbanistico all'interno del perimetro del PCC;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, dell'accesso pedonale è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 1,00
  - o Rapporto di copertura: Rc - 40%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 9,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 10%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC10 e PCC11**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- realizzazione a carico dei soggetti attuatori dell'allargamento della strada comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, dell'allargamento stradale è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- realizzazione in loco della dotazione minima, in fregio alla strada comunale, di cui all'art. **23.1 35 comma 35.5** delle presenti Norme, di parcheggi da asservire all'uso pubblico e relativo marciapiede lungo tutto il tratto di proprietà coincidente con la viabilità comunale;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 1,00  
(compreso volume esistente)
  - o Rapporto di copertura: Rc - 30%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC14**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita della porzione di proprietà all'interno della fascia di rispetto (ml. 10,00) del fiume Rezzo;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,90
  - o Rapporto di copertura: Rc - 30%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC15**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- riqualificazione urbanistica di un'area degradata;
- realizzazione a carico dei soggetti attuatori di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la strada comunale e l'area a parcheggio a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, del percorso ciclopedonale è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,80  
(compreso volume esistente)
  - o Rapporto di copertura: Rc - 25%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC16 e PCC17**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita dell'area identificata a standard per parcheggio all'interno del perimetro del PCC;
- realizzazione di spazi a parcheggio, come dotazione a standard da cedere, compresi anche della dotazione minima di cui all'art. **23.1 35 comma 35.5** delle presenti Norme;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:

- Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 1,00  
(compreso volume esistente)
- Rapporto di copertura: Rc - 30%
- Altezza massima: Hmax - ml. 9,50
- Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC18** il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- realizzazione a carico dei soggetti attuatori dell'area a verde e parcheggio e del tratto di pista ciclopedonale in fregio alla proprietà lungo il tratto del Torrente Rezzo, all'interno della fascia di rispetto dallo stesso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione; la localizzazione dell'area a parcheggio nella tavola di progetto è indicativa e la sua localizzazione all'interno del comparto edificatorio è demandata alla progettazione definitiva.
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, degli interventi è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- riqualificazione urbanistica di un'area degradata mediante demolizione dei fabbricati esistenti fatiscenti e loro ricostruzione all'interno del lotto;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,80 con un massimo consentito pari al volume esistente vuoto per pieno nel caso quest'ultimo sia superiore all'It
  - Rapporto di copertura: Rc - 30%
  - Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la sigla **PCC19** e **PCC20**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- realizzazione a carico dei soggetti attuatori dell'allargamento della strada comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, dell'allargamento stradale è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- l'attuazione dei PCC19 e 20 deve essere preceduta dall'approvazione di un pre-progetto relativo all'intero comparto edificatorio del singolo PCC con il quale devono essere recepite le seguenti prescrizioni specifiche:
  - la dislocazione delle volumetrie deve evitare fenomeni di interferenze per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio e garantire la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi caratterizzanti il sito;
  - va garantita la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, che connotano il versante;
- le previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato e dei relativi obblighi sopra riportati, possono essere attuate per lotti funzionali a condizione che i singoli interventi non pregiudichino l'opera pubblica nel suo complesso;
- prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presente Norme;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,60
  - Rapporto di copertura: Rc - 25%
  - Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - Rapporto di permeabilità: Rp - 50%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PA1**, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'attuazione di uno strumento urbanistico preventivo, comportante l'assunzione

dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in atto pubblico (convenzione ai sensi dell'art. 46 della LR n. 12/2005):

- realizzazione in loco, in fregio alla strada comunale, della dotazione minima, di cui all'art. 23.1 ~~35 comma 35.5~~ delle presenti Norme, di parcheggi da asservire ad uso pubblico e marciapiede lungo tutto il tratto di proprietà coincidente con la viabilità comunale;
- prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presente Norme;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale: It - mc/mq. 0,80 + 20% come indice di premialità per esecuzione di edilizia convenzionata **o per recupero di volumi relativi alle aree dismesse**
  - o Rapporto di copertura: Rc - 25%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 9,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - a) Piana con manto a verde;
  - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

In sede di elaborazione del P.A andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.
- prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presente Norme;
- L'indicazione delle aree a verde e parcheggio in fregio alla strada comunale è esclusivamente localizzativa e andrà definita dimensionalmente in sede di approvazione del P.A.
- E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco;
- ~~Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario e non è frazionabile in lotti funzionali.~~
- La realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata deve essere contestuale o preventiva rispetto a quella di edilizia libera.

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PA2**, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'attuazione di uno strumento urbanistico preventivo comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in atto pubblico (convenzione ai sensi dell'art. 46 della LR n. 12/2005):

- cessione gratuita delle aree a standard ST1 inserite nel perimetro del PA, **nonché delle aree adiacenti o prossime all'area a standard e ricadenti in ambito agricolo, costituenti di fatto un unico ambito della superficie catastale complessiva di circa 12.595mq** ;
- ~~realizzazione a carico dei soggetti attuatori, a scomputo degli oneri, di un complesso sportivo polivalente, adiacente al complesso scolastico, con dimensionari e parametri funzionali conformi alla normativa vigente per le singole attività e da definirsi planivolumetricamente in sede di approvazione del PA;~~
- **cessione dell'area e realizzazione delle relative opere**, a carico dei soggetti attuatori, a scomputo degli oneri, di **uno spazio una piazza pubblica** in fregio alla via Galbiga da definirsi funzionalmente e dimensionalmente in sede di approvazione del PA;
- della volumetria complessiva realizzabile, esclusa l'edilizia convenzionata, il 10% minimo deve essere obbligatoriamente destinato ad attività ricettive;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, delle opere è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- prevedere azioni di mitigazione come indicato dall'art. 17 delle presente Norme anche su aree di proprietà esterne al perimetro del PA inserite in zona AG3;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale:        It - mc/mq. 0,40  
  + 0,15 come indice di premialità per edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001 + 6.500 mc. per recupero volumetrico di aree industriali dismesse
  - o Rapporto di copertura:                        Rc - 30%
  - o Altezza massima:                              Hmax - ml. 9,50
  - o Rapporto di permeabilità:                    Rp - 15%

La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - a) Piana con manto a verde;
  - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
  - La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
-

- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- ~~- L'indicazione delle aree a verde e parcheggio in fregio alla strada comunale è esclusivamente localizzativa e andrà definita dimensionalmente in sede di approvazione del P.A.;~~
- E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco;
- ~~- Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario e non è frazionabile in lotti funzionali.~~

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb, con le sigle **PCC29E e PCC29S**, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato ( Art. 28 bis del DPR 380/2001), comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni da parte dei soggetti attuatori, da tradursi in atto pubblico (convenzione ai sensi dell'art. 46 della LR n. 12/2005):

- Cessione alla Amministrazione comunale del comparto individuato con la sigla di PCC29S della superficie di 2.464 MQ.
- Edificazione, sull'area contraddistinta con la sigla PCC29E, dove dovranno essere rispettati i seguenti parametri ed indici urbanistici/edilizi :
- Volume massimo ammesso : 2290 mc ( equivalente alla somma del 1403 volume intrinseco al comparto PCC29E e del volume derivato al comparto oggetto di cessione PCC29S di mc 887 )
- Rapporto di copertura: Rc - 35%
- Altezza massima: H. max - ml. 9,50
- Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

### Art.47. T3 - Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

Ambito del tessuto urbano consolidato - residenziale

#### SIMBOLOGIA DI ZONA



T3\_Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

Tessuto urbano che conserva elementi di verde di interesse paesistico ed ambientale.

Il tessuto T3 è assimilato alle zona C di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

#### 47.1. DESTINAZIONI D'USO

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, attività ricettive non alberghiere, terziarie, attrezzature e servizi pubblici.

#### 47.2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. ~~27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto.

#### 47.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

a) If – indice di fabbricabilità fondiaria

E' consentito un ampliamento "una tantum", una sola volta, per adeguamento igienico sanitario funzionale e tecnologico fino ad un massimo pari al 20% del volume esistente e comunque non superiore in qualsiasi caso a 150 mc; è comunque sempre consentito, una sola volta, un ampliamento minimo di 50 mc. indipendentemente dal volume esistente.

~~Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia, il volume complessivo può essere maggiorato del volume consentito con i criteri al comma precedente.~~

Il volume esistente è calcolato "vuoto per pieno".

~~L'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 20%.~~

- o Rapporto di copertura: Rc - 30%
- o Rapporto di permeabilità: Rp - 15%

b) H max – altezza massima degli edifici **esistente o m. 9,50**

~~Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza preesistente.~~

~~E' consentito, in deroga all'altezza massima dell'ambito, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 50 unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 della L.R. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.~~



#### 47.4. DISTANZE MINIME

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Tra edifici:          | pari al fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme             |
| Dai confini:          | pari a ½ altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme |
| Dal confine stradale: | ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme   |

#### 47.5. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

#### 47.6. NORME PARTICOLARI

Nelle sole aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 75 e 76 delle presenti Norme. Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

#### 47.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività, laddove possibile, vanno riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

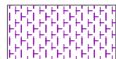
Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la sigla **PCC21, PCC22, PCC23 e PCC24**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- è consentita esclusivamente la realizzazione di darsene private e relativi spazi funzionali al servizio dell'attività nautica;
- realizzazione spazi a verde pubblico di fruizione dal lago, quali piccole zone di lido, aree di sosta con panchine che portino ad una fruizione pubblica e turistica della frazione di Cima e marciapiede lungo la strada statale per l'intero tratto coincidente con la proprietà;
- l'attivazione dei PCC21, 22, 23 e 24 deve essere preceduta dall'approvazione di un pre-progetto che comprenda l'intero comparto dei quattro PCC con il quale devono essere recepite le seguenti prescrizioni:
  - il progetto unitario deve tenere conto delle caratteristiche di pregio del contesto prevedendo una armonizzazione delle esigenze private in funzione della previsione prevalente di fruizione pubblica delle sponde;
  - la dislocazione delle volumetrie deve evitare fenomeni di interferenze per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio e la salvaguardia degli scenari naturali che connotano le sponde;
- le previsioni singole o complessive dei PCC e dei relativi obblighi sopra riportati possono essere attuati autonomamente per i singoli permessi di costruire;
- realizzazione a carico dei soggetti attuatori degli interventi di interesse pubblico a scapito degli oneri di urbanizzazione;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, degli interventi di interesse pubblico è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo dello stesso è a carico del Comune;
- il calcolo del volume ai fini della dotazione dei parcheggi privati e di uso pubblico è effettuato con il criterio stabilito dall'art. 35 comma 35.10 delle presenti Norme;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f - mq/mq. 0,40$
  - o Rapporto di copertura:  $R_c - 40\%$
  - o Altezza massima:  $H_{max}$  – l'estradosso della nuova edificazione non può superare la quota della sede stradale retrostante
  - o Rapporto di permeabilità:  $R_p - 50\%$

#### **Art.48. T4 - Tessuto commerciale esistente e/o di completamento**

Ambito del tessuto urbano consolidato - produttivo

#### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



T4\_Tessuto commerciale esistente e/o di completamento

Comprende le parti di territorio comunale in cui sono presenti attività commerciali esistenti che si intendono mantenere, consentendo loro anche un possibile ampliamento, e ambiti di completamento del tessuto urbano saturo da destinarsi ad attività commerciali in quanto compatibili urbanisticamente con il contesto urbano in cui sono inseriti.

#### **48.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: attività commerciali limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1 e 2.

Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.l.p. al servizio dell'attività, attività terziarie e attrezzature e servizi pubblici, attività di artigianato di servizio.

#### **48.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti . ~~27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ dall'art 3 del DPR 380/01 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

#### **48.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Indice di utilizzazione fondiaria: | Uf - mq/mq. 0,60 compresa slp esistente |
| Rapporto di copertura:             | Rc - 50%                                |
| Altezza massima:                   | Hmax - ml. 8,00                         |
| Rapporto di permeabilità:          | Rp - 10%                                |

#### **48.4. DISTANZE MINIME**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Tra edifici:          | pari al fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme             |
| Dai confini:          | pari a ½ altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme |
| Dal confine stradale: | ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme   |

#### **48.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

#### **48.6. NORME PARTICOLARI**

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma dell'edificio, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Gli interventi di ampliamento devono essere integrati e coerenti con l'edificato esistente nel linguaggio architettonico e nell'uso dei prodotti edilizi e nelle cromie.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

#### **48.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

---

ARCH. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC25** il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- in aggiunta alla cessione gratuita di aree a standard di interesse pubblico o generale, previsti dalla legge e dal PGT per l'ampliamento della struttura esistente, devono essere cedute ulteriori aree per una superficie di mq. 1500; per queste aree è consentita la loro monetizzazione o alternatively, l'esecuzione di interventi di interesse pubblico o generale per un importo pari al costo della monetizzazione.
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di utilizzazione territoriale: Ut - mq/mq. 0,80
  - o Rapporto di copertura: Rc - 35%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 8,00
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 10%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC26** il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita dell'area a standard identificata all'interno del perimetro del Permesso di Costruire Convenzionato;
- realizzazione a carico dei soggetti attuatori di parcheggi pubblici, spazi e verde, raccolta differenziata dei rifiuti (minimo 4 cassonetti di tipo interrato) e marciapiede lungo tutto il tratto della via Venini coincidente con la proprietà;
- la progettazione, ai vari livelli di approfondimento, delle opere è a carico dei soggetti attuatori, il collaudo delle stesse è a carico del Comune;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di utilizzazione fondiaria: Uf - mq/mq. 0,80
  - o Rapporto di copertura: Rc - 50%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 8,00
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 10%

All'interno del PCC è ammessa, come destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile, la residenza sino ad un massimo del 30% della slp complessiva ~~residenziale~~.

Nei comparti edificatori identificati nella tavola di progetto 1Cb con la lettera **A** sono ammessi un indice di utilizzazione fondiaria Uf – 0,80 mq/mq e come destinazione d'uso complementare o accessoria o compatibile, la residenza sino ad un massimo del 30% della slp complessiva realizzabile.

Nei comparti edificatori identificati nella tavola di progetto 1Cb con la lettera **F** è ammesso un indice di utilizzazione fondiaria Uf – 0,80 mq/mq; gli altri parametri ed indici urbanistici/edilizi sono quelli indicati al precedente comma 48.3.

## **Art.49. T5 - Tessuto produttivo esistente e di completamento**

*Ambito del tessuto urbano consolidato - produttivo*

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



T5\_Tessuto produttivo esistente e di completamento

Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti attività produttive, industriali ed artigianali esistenti che si intendono mantenere, consentendo loro anche un possibile ampliamento in quanto compatibile con il contesto urbanistico circostante.

#### **49.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: attività del settore industriale ed artigianale.

Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.l.p. al servizio dell'attività **insediata/azienda**.

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività e aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del DLgs 334/99, del DLgs n. 238/05 e s.m.i. e del DL LL.PP. 09/05/2001 o classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie – DM 05/09/1994.

#### **49.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. ~~27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380**/esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

**Sono ammessi di depositi di materiale inerte nelle aree definite nel Tessuto T5 che ricadono , sulla sponda orografica sinistra del Torrente Cuccio ed entro un raggio di m. 100 dalle zone definite in ambito T6 .**

#### **49.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

Indice di utilizzazione fondiaria:           Uf - mq/mq. 0,75

Rapporto di copertura:                       Rc - 75%

Altezza massima:                               Hmax - ml. 8,00

#### **49.4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici:                                        pari al fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme

Dai confini:                                     pari a ½ altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme

Dal confine stradale:                        ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

#### **49.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

1 - Strumento urbanistico preventivo;

2 - Intervento edilizio diretto.

#### **49.6. NORME PARTICOLARI**

E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Gli interventi di ampliamento devono essere integrati e coerenti con l'edificato esistente nel linguaggio architettonico e nell'uso dei prodotti edilizi e nelle cromie.

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

#### **Art.50. T6 – Ambiti per attività estrattive**

Ambito del tessuto urbano consolidato - produttivo

#### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



T6\_Ambiti per attività estrattive

Tali aree individuano cave di ghiaia e sabbia attive (ambiti territoriali estrattivi), caratterizzate da un giacimento di depositi alluvionali eterogenei composti da elementi di litotipi alpini metamorfici e dolomitico-calcarei.

L'esercizio delle attività estrattive di cava è disciplinato dalla L.R. 14/98 e s.m.i. e regolato dalle convenzioni attuative stipulate sulla base della pianificazione provinciale in essere definito dal Piano Cave della Provincia di Como approvato con Consiglio regionale del 24 Ottobre 2014 D.c.r. n. 499 pubblicata sul BURL del 17.11.2014 con valenza temporale di cinque anni.

Nelle more dell'approvazione restano attivi gli ambiti estrattivi nella conformazione definita dal precedente strumento pianificatorio, nel limite dei quantitativi autorizzati. L'adozione del Nuovo Piano Cave comporterà il contestuale recepimento della previsione pianificatoria con la relativa normativa di gestione, all'interno dello strumento urbanistico comunale.

Eventuali interventi successivi per le cave dismesse e/o recuperate e per le discariche esaurite saranno subordinati ad indagini idrogeologiche di dettaglio che valutino la compatibilità dell'intervento proposto con le caratteristiche idrogeomorfologiche del sito. Saranno favoriti interventi di ripristino e riqualificazione ambientale e l'installazione, previo verifica di compatibilità, di impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili, anche realizzati e/o gestiti da privati, al fine del contenimento complessivo dei consumi energetici e delle emissioni climalteranti.

L'attività di recupero dell'attività estrattiva dovrà essere eseguita in base ai disposti relativi alle linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi di cui alla D.gr. n. X/495 del 25 luglio 2013.

## **Art.51. T7 - Tessuto turistico ricettivo all'aria aperta**

Ambito del tessuto urbano consolidato - produttivo

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



T7\_Tessuto turistico ricettivo all'aria aperta

Comprende le aree nel quale è già attiva una struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio.

#### **51.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio come classificato dall'art. 51 della LR 15/07: esercizio attrezzato per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Complementare o accessoria o compatibile: residenziale con un massimo di 150 mq. di S.I.p. al servizio dell'attività.

#### **51.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. . 27, ~~comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

La richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione e da adeguati schemi grafici che illustrino e descrivano globalmente l'ambito ad uso campeggio e il suo sviluppo e gli interventi di mitigazione.

#### **51.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

Indice di utilizzazione fondiaria: Uf - 0,01 mq/mq (compresa S.I.p. esistente) da eseguirsi esclusivamente per adeguamento alle norme igienico-sanitarie per garantire un adeguato rapporto tra servizi igienici e numero di utenti, con esclusione delle installazioni igienico-sanitarie riservate, per tutti gli adeguamenti strutturali previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia al fine di consentire agli anziani ed alle persone con limitate capacità motorie la fruizione dei servizi offerti e per l'ampliamento dei servizi riservati ai turisti ospitati quali ristorazione, bar e vendita di articoli vari, impianti ed attrezzature sportive. **E' comunque concessa "una tantum" la possibilità di realizzare manufatti, ad uso servizio e ristoro ed intrattenimento della superficie max di mq. 50.**

Altezza massima: Hmax - ml. 3,50

#### **51.4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici: pari al fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme

Dai confini: pari a ½ altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme

Dal confine stradale: ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

Per edifici e fabbricato si intendono, al fine del rispetto delle distanze minime, anche l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

#### **51.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Titolo abilitativo diretto:

- la realizzazione delle strutture fisse e/o dirette a soddisfare esigenze non temporanee (come definite al punto precedente) delle aziende ricettive all'aria aperta a campeggio è soggetta ad **idoneo atto abilitativo diretto** ~~permesso di costruire, ovvero denuncia di inizio attività~~, che devono essere accompagnate dalla relazione paesistica inerente la sensibilità del sito e l'incidenza del progetto proposto;
- non è richiesto il titolo abilitativo edilizio per gli allestimenti mobili di pernottamento, che conservano i meccanismi di rotazione in funzione, non sono collegati permanentemente al terreno e i cui allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria sono rimovibili in qualsiasi momento;
- strumento urbanistico preventivo nel caso di interventi di riqualificazione funzionale e globale del campeggio.

## 51.6. NORME PARTICOLARI

Per le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono richiesti i seguenti interventi:

- a) Interventi di adeguamento entro due anni dall'entrata in vigore del PGT alle vigenti disposizioni ambientali e di sicurezza impiantistica;
- b) Interventi di adeguamento alle vigenti disposizioni in tema di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche;
- c) Interventi di adeguamento alle prescrizioni di tutela del reticolo idrico minore e maggiore e del Regio Decreto n. 523 del 27/07/1904;
- d) Interventi di riqualificazione paesaggistica dei fronti a lago e lungo i corsi d'acqua.

Gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle attrezzature esistenti, di cui al comma precedente, devono essere progettati e realizzati in conformità alle seguenti indicazioni paesaggistiche:

- a) per le installazioni ed i relativi impianti che hanno carattere temporaneo o permanente non è ammessa:
  - la realizzazione di piattaforme fisse e/o solidamente ancorate al suolo;
  - la modifica della giacitura naturale dell'area mediante livellamenti e/o ricolmature;
- b) le installazioni fisse devono risultare coerenti dal punto di vista materico, cromatico e dimensionale con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, evitando l'introduzione di elementi dissonanti o impropri anche dal punto di vista tipologico e dell'immagine;
- c) i fronti prospicienti superfici lacuali, corsi d'acqua, spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere attrezzati a verde in coerenza con i caratteri paesaggistici e vegetazionali distintivi del contesto di appartenenza introducendo opere di mitigazione attraverso barriere vegetali;
- d) La pavimentazione dei percorsi, stalli e spazi per la sosta veicolare deve essere realizzata, di norma, con materiali naturali con trattamento consolidante ecologico; è vietato l'utilizzo di conglomerato bituminoso e cementizio e deve essere prevista la sistemazione dei percorsi esistenti.

Nei campeggi esistenti è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al numero di piazzuole, a tale scopo, autorizzate dall'Ente competente alla data di adozione del P.G.T..

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura delle strutture esistenti.

E' vietata la vendita di piazzole e di strutture ancorate al suolo; è altresì vietata la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione in godimento che possa far venire meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario delle aziende ricettive all'aria aperta.

I servizi riservati ai turisti ospitati, quali ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari, nonché gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative possono essere gestiti dal titolare dell'azienda ricettiva o dati in gestione a terzi.

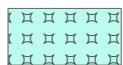
L'uso di tali servizi, impianti ed attrezzature non può comunque, essere imposto ai clienti.

Le attrezzature e gli allestimenti di soggiorno possono essere dotati di preingressi mobili con una superficie massima di mq. 12,00.

## Art.52. T8 - Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero

Ambito del tessuto urbano consolidato - produttivo

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T8\_ Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero

Ambiti destinati ad attività ricettive, esistenti e di nuovo impianto, alberghiere e non alberghiere, pubblici esercizi di alimenti e bevande di rilevanza sovracomunale.

### 52.1. DESTINAZIONI D'USO

Principale: attività ricettive.

Complementare o accessoria o compatibile per l'attività alberghiera: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.l.p. al servizio dell'attività e attrezzature e servizi pubblici esclusivamente ricettivo di carattere sanitario e socio-assistenziale.

Complementare o accessoria o compatibile per le attività non alberghiere: Residenza, attività di artigianato di servizio, terziarie e commerciali limitatamente a esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande e negozi di vicinato, attrezzature e servizi pubblici.

### 52.2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. . 27, ~~comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### 52.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Indice di utilizzazione fondiaria: | Uf - mq/mq. 0,80 (compresa slp esistente)                         |
| Rapporto di copertura:             | Rc - 40%  |
| Altezza massima:                   | Hmax - ml. 9,50<br>(salvo i casi di cui al successivo comma 52.7) |
| Rapporto di permeabilità:          | Rp - 20%  |

### 52.4. DISTANZE MINIME

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Tra edifici:          | pari al fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme             |
| Dai confini:          | pari a ½ altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme |
| Dal confine stradale: | ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme   |

### 52.5. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

### 52.6. NORME PARTICOLARI

I fronti prospicienti superfici lacuali, corsi d'acqua, spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere attrezzati a verde in coerenza con i caratteri paesaggistici e vegetazionali distintivi del contesto di appartenenza.

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

### 52.7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI



Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC27**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita dell'area interessata dall'allargamento viario (rotonda);
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di utilizzazione territoriale: Ut - mq/mq. 0,80  
(compresa slp esistente)
  - o Rapporto di copertura: Rc - 40%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. ~~12,50~~ **15,50**
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 20%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la sigla **PCC28**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- cessione gratuita dell'area di proprietà presente all'interno della fascia di rispetto del Torrente Cuccio;
- realizzazione a carico dei soggetti attuatori di una fascia a verde, all'interno della proprietà, interna alla fascia di rispetto del torrente Cuccio;
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di utilizzazione fondiaria: Uf - mq/mq. 0,40
  - o Rapporto di copertura: Rc - 30%
  - o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
  - o Rapporto di permeabilità: Rp - 30%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cb con la lettera **B**, i parametri ed indici urbanistici/edilizi consentiti sono:

- o Indice di utilizzazione territoriale: Ut - mq/mq. 1,00  
(compresa Slp esistente)
- o Rapporto di copertura: Rc - 50%
- o Altezza massima: Hmax - ml. 9,50
- o Rapporto di permeabilità: Rp - 20%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la lettera **C**, mantengono la loro validità, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici sia agli obblighi convenzionali assunti tra le parti, i contenuti della convenzione stipulata in data 15 luglio 1987, registrata a Menaggio in data 29 luglio 1987 n. 731, serie 1, sino alla sua vigenza, salvo le ipotesi di modifica o scioglimento.

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la lettera **D**, i parametri ed indici urbanistici/edilizi consentiti sono:

- o Indice di utilizzazione territoriale: Ut - mq/mq. 0,40  
(compresa Slp esistente)
- o Rapporto di copertura: Rc - 40%
- o Altezza massima: Hmax - ml. 7,50
- o Rapporto di permeabilità: Rp - 20%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto 1Cc con la lettera **E**, i parametri ed indici urbanistici/edilizi consentiti sono:

- o Indice di utilizzazione territoriale: Ut – volume esistente + 1500 mc
- o Rapporto di copertura: Rc - 60%
- o Altezza massima: Hmax - ml. ~~12,50~~ **non superiore al punto più alto dell'edificio principale esistente, presente nel comparto E. Per punto più alto si intende l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.**
- o Rapporto di permeabilità: Rp - 20%

### **Art.53. T9 - Tessuto turistico crotti**

Ambito del tessuto urbano consolidato - produttivo

-

#### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



T9\_Tessuto turistico crotti

Comprende i crotti esistenti e le relative aree di pertinenza di rilevanza sovracomunale.

#### **53.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

Complementare o accessoria o compatibile: attività ricettive, residenza con un massimo di 150 mq. di S.I.p. al servizio dell'attività.

#### **53.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. . 27, ~~comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

#### **53.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Indice di utilizzazione fondiaria: | Uf - mq/mq. 0,80 (compresa slp esistente) |
| Rapporto di copertura:             | Rc - 40%                                  |
| Altezza massima:                   | Hmax - ml. 7,50                           |
| Rapporto di permeabilità:          | Rp - 25%                                  |

#### **53.4. DISTANZE MINIME**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Tra edifici:          | pari al fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme             |
| Dai confini:          | pari a ½ altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme |
| Dal confine stradale: | ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme   |

#### **53.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 – Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

#### **53.6. NORME PARTICOLARI**

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.  
E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

#### **Art.54. T10 – Tessuto tecnologico**

Ambito del tessuto urbano consolidato - standard

#### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



T10\_Tessuto tecnologico

Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici

#### **54.1. MODALITA' DI INTERVENTO**

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Tra le strutture di supporto rientrano le cabine di trasformazione dell'energia elettrica per le quali il titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per gli ambiti cui appartengono, normati nelle presenti Norme;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

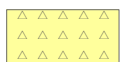
#### **54.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. . 27, comma 1 della Legge regionale 41/03/2005 n. 12 ~~3 del DPR 380/01~~ escluso il punto 7 della lettera e).

## **Art.55. ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune**

Ambito del tessuto urbano consolidato - standard

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



ST1\_Attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili attuata da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

### **55.1. DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI INTERVENTO**

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relativi agli usi residenziali e non residenziali che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

- 1. strutture per l'istruzione;
- 2. attrezzature di interesse comunale:
  - strutture per la cultura;
  - strutture per lo spettacolo;
  - strutture di aggregazione e partecipazione;
  - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
- 3. strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza;
- 4. aree miste verde ed attrezzature sportive e ricreative;
- 5. aree per parcheggi.

#### 1. Strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

#### 2. Attrezzature di interesse comunale

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

#### 3. Strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

#### 4. Aree miste verde ed attrezzature sportive e ricreative

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica e privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO). L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia. L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

#### 5. Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

## **55.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. . 27, ~~comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

## **55.3 DISTANZE MINIME**

Tra edifici: Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme

Dai confini: Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme

Dal confine stradale: Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;

- gli ampliamenti ed i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di ml. 1,50.

## **55.4. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

1 - Strumento urbanistico preventivo;

2 - Intervento edilizio diretto.

## **55.5. NORME PARTICOLARI**

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi consentiti dall'art. 9 delle presenti Norme.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST1 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dal precedente art. 34.

La cessione gratuita dell'immobile (Mulino) e della relativa area di pertinenza al Comune, presente all'interno da un comparto a standard ST1 ed identificato nella tavola di progetto 1Cb con la lettera **M**, consente alla proprietà la facoltà compensativa di un intervento di integrale sostituzione dell'adiacente edificio fatiscente mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma con mantenimento della volumetria dell'immobile sostituito calcolata vuoto per pieno.

In alternativa è consentito il trasferimento della volumetria all'interno dei tessuti T1 o T2 verificando che la capacità edificatoria aggiuntiva assegnata non superi il 25% dell'indice di edificabilità dal lotto su cui trasferire la volumetria e non produca effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.

## Art.56. ST2 - Attrezzature private di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato - standard

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST2\_Attrezzature private di interesse comune

Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono quelle destinate a servizi gestiti direttamente da privati, destinate allo svolgimento di servizi di interesse comune, quali le aree e le strutture per il culto comprensive delle attività assistenziali e ricreative, le attività sportive e le aree a parcheggio.

### 56.1. DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO

Aree per attrezzature private di interesse comune che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

- 1. strutture per l'esercizio del culto;
- 2. strutture sportive;
- 3. aree per parcheggi.

#### 1. Strutture per l'esercizio del culto

Con riferimento alle attrezzature religiose, il PGT si conforma ai disposti del Titolo IV capo III della l.r.12/2005, tanto sotto il profilo del recepimento della nozione estesa di attrezzature comuni per servizi religiosi, quanto con riferimento al criterio di identificazione di spazi riservati a tali strutture.

Nell'assunto della insussistenza di richieste provenienti da professioni religiose ed di una attenta ponderazione delle esigenze locali si confermano le previsioni espresse dal PGT vigente garantendo un ampliamento solo di quelle già esistenti.

Le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

#### 2. Strutture sportive

Le aree per spazi di uso pubblico di carattere sportivo e ricreativo realizzabili con iniziativa privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

#### 3. Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per la realizzazione di impianti da parte dell'iniziativa privata.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

### 56.2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. . 27, comma 1 della Legge regionale 44/03/2005 n. 12- 3 del DPR 380/01 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### 56.3 DISTANZE MINIME

Tra edifici: Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme  
Dai confini: Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme

Dal confine stradale: Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti ed i sopralti sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di ml. 1,50.

#### **56.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

#### **56.6. NORME PARTICOLARI**

Per qualsiasi tipologia di intervento relativo agli edifici religiosi presenti sul territorio ed elencati all'art. 70 delle presenti Norme le modalità di intervento sono quelle indicate al penultimo ed all'ultimo comma dell'articolo richiamato in questo comma.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi consentiti dall'art. 9 delle presenti Norme.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST2 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dal precedente art. 34 delle presenti Norme.

### **Art.57. ST3 - Attrezzature di interesse sovracomunale**

Ambito del tessuto urbano consolidato - standard

#### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



ST3\_Attrezzature di interesse sovracomunale

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di interesse sovracomunale di iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili, attuata da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

#### **57.1. DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI INTERVENTO**

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

- 1. strutture per l'istruzione;
- 2. attrezzature di interesse sovracomunale:
  - strutture per la cultura;
  - strutture per lo spettacolo;
  - strutture di aggregazione e partecipazione;
  - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
- 3. strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza;
- 4. strutture sportive e ricreative.

##### 1. Strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

##### 2. Attrezzature di interesse comunale

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

##### 3. Strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

##### 4. Strutture sportive e ricreative

Le aree per spazi di uso pubblico sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO). L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia. L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

#### **57.2. INTERVENTI AMMESSI**



Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. . 27, ~~comma 1 della Legge regionale 14/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### **57.3 DISTANZE MINIME**

Tra edifici: Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme  
Dai confini: Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme  
Dal confine stradale: Preesistente e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme  
Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:  
- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;  
- gli ampliamenti ed i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di ml. 1,50.

### **57.4. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

### **57.5. NORME PARTICOLARI**

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi consentiti dall'art. 9 delle presenti Norme.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST3 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dal precedente art. 34 delle presenti Norme.

## Art.58. AG1 – Aree agricole comunali

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG1\_Aree agricole comunali

Le aree ed i comparti pianeggianti esterni al tessuto urbano consolidato destinate al mantenimento dell'attività agricola.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

#### 58.1. DESTINAZIONI D'USO

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. n° 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici produttivi e residenziali, di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze produttive ed abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### 58.2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. ~~27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto.

I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

#### 58.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI

1. Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f - mc/mq$ .
  - Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:
    - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
    - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
    - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
2. Indice di utilizzazione fondiaria:  $I_u - mq/mq$ .
  - Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
    - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
    - Rapporto di copertura del 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
    - Rapporto di copertura del 10 dell'intera superficie aziendale per cento per tutte le altre tipologie.
3. Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.

4. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
5. Altezza massima: Hmax ml.
- edifici residenziali ml. 7,50
  - infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti di carattere ambientale e paesaggistico ml. 7,50.

#### 58.4. DISTANZE MINIME

Tra edifici:

- art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme
- le concimaie devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 50 dall'abitazione del conduttore e dalle altre costruzioni residenziali presenti in zona AG1 ed a ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa;
- i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG1 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti.

Dai confini e/o zone urbanizzate a destinazione d'uso diversa:

- stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova costruzione, ampliamento e sopralzo, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicate all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa e/o ml. 10 dai confini all'interno della zona AG1;
- i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;
- le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;
- le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i sopralzi e le strutture di qualsiasi natura zootecnica devono distare almeno m. 30 dai nuclei rurali;
- per le altre tipologie di attrezzature si applica l'art. 4, comma 4.16.2 delle presenti Norme

Dal confine stradale:

D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

#### 58.5. MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 della L.R. n° 12/2005 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. suddetta.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della L.R. n° 12/2005 e sono regolati dalle previsioni dell'art. 40 delle presenti Norme. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune **di adeguato atto abilitativo diretto** ~~la denuncia di inizio attività.~~

La disciplina di cui al comma precedente si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, come definiti dal successivo art. 76, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente.

#### 58.6. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

#### **58.7. NORME PARTICOLARI**

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Al fine del computo dei volumi e delle SIp realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo al servizio dell'attività e dell'edificato esistente; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle attrezzature ed infrastrutture produttive.

## **Art.59. AG2 – Aree agricole produttive**

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



AG2\_Aree agricole produttive

Le aree ed i comparti pianeggianti esterni al tessuto urbano consolidato destinate esclusivamente all'attività orto-florovivaistica esistente.

#### **59.1. DESTINAZIONI D'USO**

Nelle aree destinate all'agricoltura produttiva sono ammesse esclusivamente le opere realizzate per l'attività orto-florovivaistica esistente.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze produttive ed abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### **59.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27, comma 1 della Legge regionale 41/03/2005 n. 12- 3 del DPR 380/01 esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.

I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

#### **59.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI**

1. Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f - mc/mq$ .
  - Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:
    - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica.
2. Indice di utilizzazione fondiaria:  $I_u - mq/mq$ .
  - Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività florovivaistiche:
    - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
    - Rapporto di copertura del 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
3. Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.
4. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
5. Altezza massima:  $H_{max} ml$ .
  - edifici residenziali  $ml. 7,50$
  - infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti di carattere ambientale e paesaggistico  $ml. 7,50$ .

#### **59.4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici: - art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme

- i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG2 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti;

Dai confini e/o zone urbanizzate

a destinazione d'uso diversa: per le altre tipologie di attrezzature si applica l'art. 4, comma 4.16.2 delle presenti Norme

Dal confine stradale: D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

### 59.5. MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 della L.R. n° 12/2005 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. suddetta.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della L.R. n° 12/2005 e sono regolati dalle previsioni dell'art. 40 delle presenti Norme. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune **idoneo atto abilitativo diretto** ~~la denuncia di inizio attività~~.

### 59.6. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

### 59.7. NORME PARTICOLARI

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Al fine del computo dei volumi e delle SIp realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti a coltura specialistica orto-florovivaistica, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle serre.

## **Art.60. AG3 – Aree agricole di valore ambientale e paesistico**

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



AG3\_Aree agricole di valore ambientale e paesistico

Le aree agricole pianeggianti esterne al tessuto urbano consolidato caratterizzate dal prevalente interesse ambientale e paesistico con funzione di connessione con la rete ecologica provinciale a protezione ambientale.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

### **60.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Agricola.

### **60.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. . 27, ~~comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** escluse quelle alle lettere e) ed f).

### **60.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI**

1. Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f - mc/mq$ .
  - Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:
    - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
    - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
    - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
2. Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f - mq/mq$ .
  - Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
    - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
    - Rapporto di copertura del 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
    - Rapporto di copertura del 10 dell'intera superficie aziendale per cento per tutte le altre tipologie.
3. Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.

### **60.4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici:

- art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme
- i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG3 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti;

Dai confini e/o zone urbanizzate a destinazione d'uso diversa:

- i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;
- le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;
- per le altre tipologie di attrezzature si applica l'art. 4, comma 4.16.2 delle presenti Norme.

Dal confine stradale: D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme.

## 60.5. MODALITA' D'INTERVENTO

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale, **nonché l'altezza massima esistente**.

All'interno dell'AG3 non è consentita la nuova edificazione ed i titoli volumetrici di questo ambito possono essere trasferiti nelle aree e ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola in cui è consentita la nuova edificazione.

**Tale vincolo, è dettato esclusivamente da ragioni di tipo paesaggistico e non si pone, pertanto in contrasto, con gli artt. 59-60-61 della l.r.12/2005**

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della L.R. n° 12/2005 e sono regolati dalle previsioni dell'art. 40 delle presenti Norme. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune **atto abilitativo diretto**. ~~la denuncia di inizio attività.~~

## 60.6. NORME PARTICOLARI

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado.


Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

Non è ammessa, in qualsiasi caso, la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici.

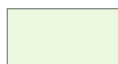
Le aree agricole identificate nella tavola di progetto con apposito simbolo grafico  costituiscono ambito agricolo di interesse strategico ai sensi dell'art. 15 della LR 12/2005.



## **Art.61. AG4 - Aree agricole di versante**

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



AG4\_Aree agricole di versante

Le aree e i comparti prativi comprendono le parti del territorio agrario di elevata connotazione ambientale e paesistica che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo. Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario di versante.

### **61.1. DESTINAZIONI D'USO**

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. n° 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici produttivi e residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze produttive ed abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

### **61.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. ~~27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto.

I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

### **61.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI**

1. Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = mc/mq$ .
  - Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:
    - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
    - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
    - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
2. Indice di utilizzazione fondiaria:  $I_u = mq/mq$ .
  - Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
    - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
    - Rapporto di copertura del 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
    - Rapporto di copertura del 10 dell'intera superficie aziendale per cento per tutte le altre tipologie.
3. Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.

4. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
5. Altezza massima: Hmax ml.  
- edifici residenziali ml. 7,50  
- infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti di carattere ambientale e paesaggistico ml. 7,50.

#### 61.4. DISTANZE MINIME

- Tra edifici:
- art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme
  - le concimaie devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 50 dall'abitazione del conduttore e dalle altre costruzioni residenziali presenti in zona AG1 ed a ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa;
  - i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG4 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti.

Dai confini e/o zone urbanizzate a destinazione d'uso diversa:

- stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova costruzione, ampliamento e sopralzo, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicate all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa e/o ml. 10 dai confini all'interno della zona AG1;
- i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;
- le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;
- le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i sopralzi e le strutture di qualsiasi natura zootecnica devono distare almeno m. 30 dai nuclei rurali;
- per le altre tipologie di attrezzature si applica l'art. 4, comma 4.16.2 delle presenti Norme

Dal confine stradale: D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

#### 61.5. MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 della L.R. n° 12/2005 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. suddetta.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della L.R. n° 12/2005 e sono regolati dalle previsioni dell'art. 40 delle presenti Norme. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune **atto abilitativo diretto** ~~la denuncia di inizio attività~~.

La disciplina di cui al comma precedente si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, come definiti dal successivo art. 76, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. Il piano delle regole definisce le dimensioni massime e i caratteri dell'edificio, nonché la superficie minima dell'area di riferimento.

## **61.6. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE**

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico-architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.

## **61.7. NORME PARTICOLARI**

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Al fine del computo dei volumi e delle Slp realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo al servizio dell'attività e dell'edificato esistente; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle attrezzature ed infrastrutture produttive.

## Art.62. AG5 - Aree boscate

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG5\_Aree boscate

Aree ed ambiti di versante caratterizzati da un alternarsi di prati e di boschi, caratterizzati dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove sono presenti elementi naturali significativi.

In questi ambiti destinati a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da escludere insediamenti permanenti ed attività stabili.

#### 62.1. DESTINAZIONI D'USO

Principale: Agricola.

#### 62.2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. . 27, ~~comma 1 della Legge regionale 41/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** , escluse quelle di cui alle lettere e) ed f).

#### 62.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI

1. Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f - mc/mq$ .
  - Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:
    - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
    - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
    - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
2. Indice di utilizzazione fondiaria:  $I_u - mq/mq$ .
  - Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
    - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
    - Rapporto di copertura del 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
    - Rapporto di copertura del 10 dell'intera superficie aziendale per cento per tutte le altre tipologie.
3. Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.

#### 62.4. DISTANZE MINIME

Tra edifici: - art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme  
- i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG5 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti;

Dai confini e/o zone urbanizzate a destinazione d'uso diversa:

- i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;
- le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;

Dal confine stradale: D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

## 62.5. MODALITA' D'INTERVENTO

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

All'interno dell'AG5 non è consentita la nuova edificazione ed i titoli volumetrici di questo ambito possono essere trasferiti nelle aree e ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola in cui è consentita la nuova edificazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della L.R. n° 12/2005 e sono regolati dalle previsioni dell'art. 40 delle presenti Norme. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune **atto abilitativo diretto** ~~la denuncia di inizio attività~~.

## 62.6. NORME PARTICOLARI

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado.

Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo al servizio dell'attività e dell'edificato esistente; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle strutture produttive esistenti.

### **Art.63. AG6 – Aree agricole di sommità**

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

#### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



AG6\_Aree agricole di sommità

Le aree agricole montane destinate prevalentemente al pascolo.

#### **63.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Agricola.

#### **63.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. ~~27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01** escluse quelle alla lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.

#### **63.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI**

1. Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f - mc/mq$ .
  - Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:
    - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
    - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
    - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
2. Indice di utilizzazione fondiaria:  $I_u - mq/mq$ .
  - Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
    - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
    - Rapporto di copertura del 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
    - Rapporto di copertura del 10 dell'intera superficie aziendale per cento per tutte le altre tipologie.
3. Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.

#### **63.4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici: 

- art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme
- i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG6 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti;

Dai confini e/o zone urbanizzate a destinazione d'uso diversa:

- i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non

abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;

- le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;

Dal confine stradale: D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme

### 63.5. MODALITA' D'INTERVENTO

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

All'interno dell'AG6 non è ammessa la nuova edificazione ed i titoli volumetrici di questo ambito non sono trasferibili nelle aree e ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola in cui è consentita la nuova edificazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della L.R. n° 12/2005 e sono regolati dalle previsioni dell'art. 40 delle presenti Norme. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune **atto abilitativo diretto** ~~la denuncia di inizio attività~~.

### 63.6. NORME PARTICOLARI

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado.

Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle strutture produttive esistenti.

#### **Art.64. Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura**

Comprende singoli edifici esistenti nelle aree del territorio agricolo AG1, AG2, AG3, AG4, AG5 e AG6 non adibiti ad usi agricoli, comprese le relativi aree pertinenziali.

##### **64.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Residenziale

Per tutti gli edifici esistenti e/o con attività dismesse o mai attivate, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Complementare o accessoria o compatibile: attività ricettiva non alberghiera, attività agrituristiche, attività commerciale esclusivamente per somministrazione alimenti e bevande.

##### **64.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. . 27, ~~comma 1 della Legge regionale 41/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01**, di cui alle lettere a), b), c) d), e) esclusivamente per gli interventi di cui ai punti 1 e 7 relativamente agli ampliamenti; ~~la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto.~~

##### **64.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

a) If – indice di fabbricabilità fondiaria

E' consentito un ampliamento "una tantum", una sola volta, e comunque non superiore in qualsiasi caso a 120 mc. ~~applicando la seguente formula:~~ **ad eccezione dei casi contemplati dall'art. 79.**

~~Incremento volumetrico:  $K/V$  dove K è un coefficiente convenzionale pari a 20.000 e V è il volume esistente.~~

~~E' consentito comunque sempre ed una sola volta, un ampliamento minimo di 40 mc. indipendentemente dal volume esistente.~~

Il volume esistente è calcolato vuoto per pieno.

~~L'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 20%.~~

b) H max – altezza massima degli edifici Hmax - ml. 7,50

~~Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza dell'edificio esistente.~~

**c) Rapporto di copertura max 20%**

##### **64.4. DISTANZE MINIME**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Tra edifici:          | ml. 10,00 e/o art. 4 comma 4.16.1 delle presenti Norme |
| Dai confini:          | ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.2 delle presenti Norme  |
| Dal confine stradale: | ml. 5,00 e/o art. 4 comma 4.16.3 delle presenti Norme  |

##### **64.4. MODALITÀ D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

1 - Intervento edilizio diretto.

##### **64.5. INDIRIZZI DI TUTELA**

Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale, eliminando le sovrastrutture e le superfetazioni incoerenti di scarso pregio architettonico-estetico e prive di valore storico.



La demolizione e ricostruzione con rispetto o senza rispetto della sagoma e del sedime dell'edificio preesistente è consentita limitatamente agli edifici che risultano privi di particolari e documentati valori storico-estetico e/o che presentano evidenti e significative carenze statiche asseverate da un tecnico abilitato nei termini di legge.

I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione minima di parcheggio di cui ai commi 35.4 e 35.5 dell'art. ~~all'~~ art. 35 delle presenti Norme.

~~Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, è ammesso un incremento massimo di 50 cm., in deroga all'altezza massima consentita, dell'altezza di gronda e di colmo e delle linee di pendenza della falda, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. n° 12/2005, a condizione che venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi compositivi ed architettonici dell'edificio anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti del nucleo.~~

~~E' espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.~~

~~E' consentita la posa in opera sulla copertura di pannelli solari e fotovoltaici, nelle quantità minime richieste dalla normativa vigente.~~

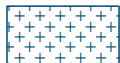
#### **64.5. NORME PARTICOLARI**

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 79 delle presenti Norme.

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici sui tetti degli edifici esistenti per la sola dotazione minima richiesta dalle vigenti normative.

## **Art.65. RC - Rispetto cimiteriale**

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



RC\_Rispetto cimiteriale

Ambito che comprende le strutture cimiteriali e le relative aree a fascia di rispetto.

#### **65.1. DESTINAZIONI D'USO ED ATTIVITA' CONSENTITE**

- ampliamento degli impianti cimiteriali;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:
  - aree a verde;
  - parcheggi e relativa viabilità consentiti solo nelle aree non interessate dalla rete ecologica;
  - servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibile con il decoro e la riservatezza del luogo;
- ai sensi dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n. 166 del 1 agosto 2002 (G.U. n. 181 S.O. del 03/08/02), all'interno della zona di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. L'ampliamento è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 10%. Le ampiezze delle fasce di rispetto cimiteriali non potranno essere variate senza la preventiva predisposizione del Piano Cimiteriale redatto ai sensi della L.R. n. 33/2009 e del R.R. n. 6/2004.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, è ammesso un incremento massimo di 50 cm. dell'altezza di gronda e di colmo e delle linee di pendenza della falda, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. n° 12/2005, a condizione che venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi compositivi ed architettonici dell'edificio anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti del nucleo.

E' espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici, nelle quantità minime richieste dalla normativa vigente, sui tetti degli edifici esistenti.

#### **65.2. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 – Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

## **Art.66. FL – Fascia di rispetto lacuale**

Ambito assoggettato a specifica tutela

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



FL\_Fascia di rispetto lacuale

### **66.1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività ricettive non alberghiere.

### **66.2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, ~~comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01**, esclusi quelli di cui alle lettere e) ed f).

### **66.3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

Indice di fabbricabilità fondiaria: preesistente  
Altezza massima: preesistente

### **66.4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici: preesistente  
Dai confini: preesistente  
Dal confine stradale: preesistente

### **66.5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:  
1 - Intervento edilizio diretto.

### **66.6. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività, laddove possibile, vanno riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

**Art.67. Aree destinate alla viabilità**

-

Ai fini dell'applicazione delle norme del Codice della Strada si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni tecniche gli assi stradali facenti parte delle rete urbana sono equiparati come segue alla classificazione e definizione di cui al D.Lgs n. 285/92:

- a) Strade statali: "C – strade extraurbane secondarie": strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine".
- b) Strade comunali e provinciali "F – strada locale: strade urbane o extraurbane opportunamente ai fini di cui al comma 1 del D.Lgs. n. 285/92 non facente parte degli altri tipi di strada".

- **TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO**

-  
**Art.68. Norma generale sul paesaggio**

Il territorio comunale di Porlezza è parzialmente vincolato ai sensi del D.M. 20 giugno 1968, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n° 42/2004 ed inoltre è assoggettato:

- all'art. 142 lettera b) in quanto territorio contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche per i territori elevati su laghi;
- all'art. 142 lettera c) in quanto territori contermini a fiumi, a torrenti, a corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- all'art. 142 lettera d) in quanto territori montani per la parte eccedente i 1200 metri sul livello del mare.
- all'art. 142 lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D.Lgs n. 227/2001;

Il Documento di Piano ha rilevato prevalentemente un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav.5A\_ "Carta Paesistica e Rete Ecologica"

Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta i seguenti criteri di riferimento relativi alle modalità di intervento sull'intero territorio comunale.

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al tessuto edilizio circostante raccordandosi con la morfologia del sito, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono contenere in altezza i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica intercorrente tra le costruzioni ed il paesaggio a livello locale e sovralocale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi delle pendici che circondano i nuclei del paese.
- Salvaguardia degli ampi scenari naturali caratterizzati dall'alternanza boschi e prati che connotano fortemente le sponde e i versanti del lago percepibile dall'ambito.
- Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti che costituisce un carattere distintivo di ampie parti di versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio.
- Nei paesaggi rurali collinari deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti.

**Art.69. Valutazione ambientale dei progetti**

Gli interventi devono recepire le prescrizioni rispettivamente contenute nei Vigenti Piani Territoriali del paesaggio Regionale, di coordinamento provinciale, di gestione della Riserva Naturale Lago di Piano e del Sito di Importanza Comunitaria SIC IT2020001 di gestione della Riserva Naturale Integrata Valsolda e della Zona di Protezione Speciale ZPS IT2020303; in particolare devono risultare verificati, in sede di esame dei progetti, in quanto ritenuti un riferimento di carattere generale, per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche afferenti i singoli elementi descritti, i criteri di cui ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" ex D.G.R. 22 dicembre 2011 n° 9/2727 e s.m.i.

Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.; tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia. Per gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, Parte IV – Esame paesistico dei progetti – ai sensi degli articoli da 35 a 39 della normativa del PPR, i progetti che insistono sullo stato esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere sottoposti ad esame di impatto paesistico, ai sensi della DGR 11045 dell'8 novembre 2002.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 3 della normativa del PTR.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 4 della normativa del PTR.

Nelle valutazioni ambientali dei progetti deve essere esercitata una attenta tutela a difesa dell'ambiente naturale con le seguenti prescrizioni specifiche:

- Verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare gli equilibri locali o il contesto;
- Difesa della residua naturalità delle sponde e dei corsi d'acque affluenti a lago e difesa delle emergenze geomorfologiche;
- Dalle rive deve essere assicurata la massima percezione dello specchio lacustre e dei circostanti scenari montuosi e la conservazione della residua naturalità;
- La trasformazione edilizia deve essere assoggettata al rispetto delle visuali ed alla salvaguardia del contesto storico;
- Conservazione dei valori di naturalità che compongono la specificità dei luoghi, quali le associazioni arboree dei versanti, alla presenza di sempreverdi o alla testimonianza dell'ambiente umano;
- L'ampliamento e la sistemazione dei lungolaghi devono riprendere i caratteri decorativi tradizionali evitando l'eccessivo impiego di elementi standardizzati di arredo urbano.

### **Art.70. Beni culturali e archeologici**

Gli immobili che presentano interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, sono classificati beni culturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (PARTE SECONDA - Beni culturali) e sono localizzati con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto del P.G.T.

#### **☒ Beni culturali oggetto di vincolo specifico con decreto:**


- Tomba Muttoni a Cima

#### **☒ Beni culturali oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004:**

- Chiesa di San Vittore a Porlezza
- Oratorio di San Giovanni Battista a Porlezza
- Chiesa di Santa Marta a Porlezza
- Oratorio di San Rocco a Porlezza
- Chiesa della Beata Vergine dei Miracoli a Porlezza
- Oratorio di San Carlo a Tavordo
- Chiesa della Beata Vergine Assunta a Tavordo
- Chiesa della Beata Vergine di Caravaggio a Tavordo
- Conventino (Ospizio per i pellegrini) a Tavordo
- Oratorio di San Giuseppe a Begna
- Chiesa di San Maurizio ai piedi del Monte Galbiga (elemento di rilevanza del PTCP P10.25)
- Chiesa di San Michele località San Michele
- Oratorio Ottagonale a Cima
- Chiesa della Purificazione di Maria a Cima
- Oratorio dell' Immacolata a Cima
- Chiesa di San Giorgio a Cima
- Edicole votive

Qualunque tipologia di intervento sui beni culturali deve essere autorizzata preventivamente dalla competente Soprintendenza.

La conservazione dei beni culturali è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, nelle tavole 1Ca/b/c, 2Ca/b del Piano delle Regole e nella tavola 1Ba e Tav1Bb del Piano dei Servizi, sono riportate, con apposito simbolo grafico  le rispettive aree di rispetto, attorno ai singoli Beni culturali, all'interno delle quali non è consentita la nuova edificazione ai sensi dell'art. 8 comma 8.5 delle presenti Norme.

Per le aree circostanti ai beni archeologici di seguito riportati è prescritto che i progetti comportanti scavi vengano trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

### **Beni archeologici**

Oratorio di San Maurizio ed aree contermini

Chiesa prepositurale di San Vittore ed aree contermini

Fascia circostante il lago, ivi compresi i primi metri del bacino lacustre

**Eventuali** giacimenti fossiliferi

### **Art.71. Tutela paesaggistica ed ambientale**

Il P.G.T. costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione degli indirizzi di tutela, parte I espressi dal Piano Paesaggistico (PPR) per la fascia geografica e l'unità tipologica di paesaggio di appartenenza e dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale.

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica regionale;
- rete ecologica provinciale;
- rete ecologica comunale;
- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- prescrizioni di tutela degli ambiti di elevata naturalità;
- prescrizioni di tutela per gli ambiti di sensibilità paesistica;
- valutazione ambientale dei progetti;
- livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
- disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

#### **71.1 - La rete ecologica provinciale**

La rete ecologica provinciale è definita e regolamentata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'edificazione, ai sensi del titolo terzo della L.R. n° 12/2005 è subordinata alle prescrizioni dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

Appartengono alla rete ecologica provinciale i seguenti ambiti di P.G.T.:

- AG1 – Aree agricole comunali
- AG2 – Aree agricole produttive
- AG3 – Aree agricole di valore ambientale e paesistico
- AG4 - Aree agricole di versante
- AG5 – Aree boscate
- AG6 – Aree agricole di sommità
- Tutte le aree esterne al "Tessuto Urbano Consolidato" individuato negli elaborati grafici di progetto del P.G.T..

#### **71.1 bis – La rete ecologica regionale**

Il territorio comunale rientra nel settore della Rete Ecologica Regionale n. 47 Lepontine Meridionali e Lago di Piano e n. 48 Lario Sud-Occidentale e Val d'Intelvi; la Rete Ecologica regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

#### **71.1 tris – La rete ecologica comunale**

---

ARCH. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

Oltre all'appartenenza alla rete ecologica provinciale di cui precedente comma 71.1 appartengono alla rete ecologica comunale, in quanto aree di interesse ambientale e paesaggistico, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua identificate dal reticolo Idrico Minore con funzione di corridoio ecologico.

### **71.2 – Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità**

Gli ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 1.000 metri sul livello medio del mare costituiscono ambiti di elevata naturalità così definiti e regolamentati dall'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).

Le disposizioni riportate all'art. 17 succitato sono immediatamente operative.

### **71.3 – Tutela e Valorizzazione dei Laghi Lombardi**

La salvaguardia e la valorizzazione del Lago di Lugano sono indicate e regolamentate dall'art. 19 commi 4, 5 e 6 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR) e sono immediatamente operative.

### **71.4 - Strade panoramiche**

E' il fronte di vedute panoramiche percepibili sia dalla strada panoramica SS340DIR "Regina", in particolar modo lungo i tratti da Piano Porlezza a Porlezza e da Cima fino al confine con il Comune di Valsolda, che dalla strada panoramica SP14 da Laino a Porlezza.

Sui tracciati della strada panoramica SS340DIR "Regina" e dalla strada panoramica SP14 da Laino a Porlezza valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
- salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
- salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
- salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;
- perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);
- inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.

### **71.5 - La disciplina per la realizzazione delle "greenways"**

Per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

### **71.6 - Cartellonistica e mezzi pubblicitari**

Valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- Cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
- cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
- cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

### **71.7 - Emergenze paesistico-ambientali**

Il Piano Paesaggistico Regionale identifica su tutto il territorio comunale di Porlezza, come viabilità di rilevanza paesaggistica, i seguenti tracciati:

- Strade panoramiche:
  - o SS340 Regina dal Piano Porlezza a Porlezza, da Cima al confine con il Comune di Valsolda
  - o SP14 da Laino a Porlezza
- Tracciati Guida Paesaggistici:
  - o Linee di Servizi di Navigazione del Lago del Ceresio



- o "Pista ciclabile della Val Menaggio - tratto dell'ex-ferrovia economica" Menaggio-Porlezza

Le rilevanze paesaggistiche ed ambientali presenti sul territorio e classificate come siti di particolare interesse paesaggistico locale e sovralocale sono:

- quali elementi dei Landmarks:
  - o Orrido del torrente Cuccio
  - o Versanti boscati del Monte Galbiga
  - o Pareti del Monte dei Pizzoni
- quali elementi di rilevanza paesaggistica areali di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico:
  - o La conoide del torrente Cuccio quale "conoide"
  - o La valle del torrente Cuccio quale "orrido o forra"
  - o Piana del Lagadone quale "piana alluvionale"
- quali elementi di rilevanza paesaggistica puntiformi di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico:
  - o Begna quale "cascata"
  - o Monte Galbiga quale "punto panoramico"
  - o Massi erratici
- quali elementi di rilevanza paesaggistica di carattere storico – culturale:
  - o i beni culturali civili e religiosi riportati all'art. 70 delle presenti Norme
  - o edicole votive
- quale elemento di strada panoramica:
  - o strade provinciali
- quali alberi monumentali:
  - o Fagus sylvatica (faggio) Alpe Corte Vecchia quota 1300 UTM E 1511281 UTM N 5095646
  - o Fagus sylvatica (faggio) Alpe Corte Vecchia quota 1240 UTM E 1511214 UTM N 5095555
  - o ~~Sorbus aria (sorbo montano) Bocchetta Pessina quota 1.270 UTM E 1506938 UTM N 5098988~~

Il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti cinque unità di paesaggio per fasce altimetriche:

- La fascia montana
- La fascia dei boschi e dei maggenghi
- La piana di Lagadone
- La fascia di mezzacosta della frazione Begna
- La fascia litoranea e lago del Ceresio

### 71.8 – Tracciati guida paesaggistici

Per la valorizzazione e la salvaguardia del tracciato guida "n. 16 – Pista ciclabile della Val Menaggio" e dei sentieri minori riportati nelle tavole del Documento di Piano e del Piano dei Servizi si applicano immediatamente le disposizioni operative degli artt. 26 e 27 del PTR e le seguenti prescrizioni specifiche:

- tutela e valorizzazione della permanenza e della leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano, salvaguardia della permanenza dei tracciati anche all'interno degli abitati;
- conservazione dei sedimi mediante pavimentazioni che siano conformi al genere di fruizione prevista, tendendo sempre al recupero delle pavimentazioni originarie garantendo ai percorsi una regolare manutenzione;
- miglioramento della fruizione con la messa in sicurezza dei tratti esposti, con il posizionamento di aree di sosta e di godimento panoramico;
- introduzione di una segnaletica efficace e uniforme che identifichi il percorso garantendone indirettamente la tutela;
- inibizione o condizionamento del transito di veicoli a motore lungo i tracciati, in particolare nei tratti extra urbani;
- conservazione delle alberature, del paesaggio agrario e di altri elementi vegetali lungo i percorsi;
- recupero degli episodi monumentali, degli aspetti minuti del paesaggio locale che affacciano al percorso;
- inibizione di ogni forma di disordine e degrado (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei, ecc.);
- assoluto divieto di realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.

### 71.9 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale

---

ARCH. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

I mutamenti di destinazione d'uso o gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di soprizzo e, ove non sia mantenuto il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia (nonché l'approvazione dei o l'assenso sui relativi progetti) che interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali sono subordinati alla previa esecuzione della bonifica che sia risultata eventualmente necessaria.

Tale risultato dev'essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del P.G.T..

#### **71.10 - Compensazione ambientale**

Sono considerate opere di compensazione ambientale, oltre a quelle previste dalla Legislazione vigente o dai piani sovraordinati, le seguenti tipologie di intervento:

- le opere di ingegneria naturalistica con funzioni ecologiche, idrogeologiche ed estetico-paesaggistiche, come definite dalla "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" della D.G.R. 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dall'art. 10 delle presenti Norme;
- gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di ripa e di bordo campo o fasce boscate;
- gli interventi volti a migliorare la qualità degli habitat naturali e della rete ecologica e alla formazione di aree di connessione ecologica tra i diversi habitat di naturalità;
- la progettazione e realizzazione di interventi di salvaguardia delle aree boscate, di difesa del suolo e di regimazione delle acque;
- l'incremento della vegetazione attraverso azioni di rimboschimento.

#### **71.11 – Riutilizzo delle acque piovane**

Negli interventi di nuove costruzioni e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, nei casi previsti dal R.R. 24 marzo 2006 n. 2 necessita prevedere, in sede di progetto, il riutilizzo delle acque meteoriche.

#### **71.12 – Riduzione della portata meteorica drenante**

Ai fini della riduzione dell'apporto inquinante derivante dalle acque meteoriche drenanti i criteri di riferimento ai fini della programmazione e della progettazione delle reti fognarie sono quelli indicati dall'art. 44 e dall'appendice G della D.G.R. 29 marzo 2006 n. 8/2244.

#### **71.13 – Reti fognarie e depurazione**

Gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione e nelle aree di nuova espansione, non servite da pubblica fognatura, sono subordinati alla previsione di un loro allacciamento alla rete fognaria collegata all'impianto di depurazione di Porlezza o alla realizzazione di sistemi di scarico delle acque reflue domestiche nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa vigente; tale norma è estesa anche agli interventi edilizi sugli edifici esistenti.

La progettazione, la costruzione e la manutenzione delle reti fognarie dovrà essere effettuata adottando le migliori tecniche disponibili e che comportino costi economicamente ammissibili, tenendo conto, in particolare:

- a) della portata media, del volume annuo e delle caratteristiche delle acque reflue urbane;
- b) della prevenzione di eventuali fenomeni di rigurgito che comportino la fuoriuscita delle acque reflue dalle sezioni fognarie;
- c) della limitazione dell'inquinamento dei ricettori, causato da tracimazioni originate da particolari eventi meteorici.

#### **71.14 – Rifiuti**

In tutti gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione e dei PA deve essere previsto una piazzuola di raccolta differenziata dei rifiuti mediante la posa in opera di cassonetti interrati dedicati.

#### **71.15 – Risparmio idrico**

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali, ove già disponibili.

#### **71.16 – Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopedonale**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma di applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera b) della normativa del PTR; l'intervento relativo all'ampliamento della strada comunale prevista dal PdR in frazione Cima deve attenersi alle norme del presente comma.

#### **71.17 – Viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma di applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera c) della normativa del PTR.

#### **71.18 – Belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma di applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera e) della normativa del PTR.

#### **71.19 – Rete igrografica naturale**

Ai fini della tutela e della riqualificazione paesaggistica di torrenti e corsi d'acqua naturali si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 20 della normativa del PTR.

#### **71.20 – Piano di indirizzo forestale**

In assenza del Piano di indirizzo forestale vigente valgono comunque i disposti relativi ai "Criteri per la trasformazione e per i relativi interventi compensativi" di cui alla Dgr VIII/675/2005 e la Legge Regionale 31/2008.

### **Art.72. Alberi monumentali - Tutela del verde**

#### **72.1 – Alberi monumentali**

Nel territorio comunale è stata riscontrata la presenza dei seguenti alberi monumentali:

- *Fagus sylvatica* (faggio) Alpe Corte Vecchia quota 1300 UTM E 1511281 UTM N 5095646
- *Fagus sylvatica* (faggio) Alpe Corte Vecchia quota 1240 UTM E 1511214 UTM N 5095555
- ~~*Sorbus aria* (sorbo montano) Bocchetta Possina quota 1.270 UTM E 1506938 UTM N 5098988~~

Per questi esemplari e per altri esemplari di alberi di alto fusto aventi particolari caratteristiche botaniche che li rendano assimilabili ad alberi monumentali, è vietata ogni azione diretta o indiretta, non specialistica, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato conservativo, fatte salve provate esigenze di pubblica incolumità.

Sono vietati nell'immediato intorno l'accostamento di strutture edilizie, il danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo e la pavimentazione invasiva.

Ai fini della tutela e della salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberate di pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale, si applicano le disposizioni di cui alla L. 10/2013.

#### **72.2 – Tutela e sviluppo del verde urbano**

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata l'immagine consolidata dei luoghi.

Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

In tutti gli ambiti in cui sono presenti preesistenze arboree di una certa consistenza, tali elementi devono essere preservati e laddove possibile riqualificati nell'ottica di un graduale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito con uno nuovo con una altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato negli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuta la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 100 mq. di area scoperta.

La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, è da intendersi non come mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.

In presenza di alberate, filari e macchie boschive si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera d) della normativa del PTR.

### **Art.73. Criteri progettuali per sostenibilità paesistica**

Si riportano di seguito dei criteri di riferimento per la sostenibilità paesistica degli interventi sull'edificato esistente e per la nuova edificazione.

#### **73.1 - Edificato esistente**

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate sono da improntare all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono attenersi alla preventiva ricerca di eventuale presenza di elementi caratterizzanti ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione locale, prevedendo inoltre la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e formale di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi. La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico – architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione senza rispetto delle sagome preesistenti sono da eseguirsi con forme e volumi di disegno semplice.
- Gli interventi di ampliamento devono essere realizzati prevedendo l'uso di materiali e forme congruenti ed omogenee con quelli costitutivi l'edificio preesistente.
- Ogni tipologia di intervento deve tendere alla conservazione dell'impianto originario del nucleo urbano circostante con particolare riferimento alle conservazioni dei tracciati delle vie, delle scalinate e degli slarghi allo scopo di conservare la leggibilità dell'impianto urbanistico e dei tracciati originari.

#### **73.2 - Nuova edificazione**

La nuova edificazione e, ove non è mantenuta la sagoma ed il sedime preesistente, la ristrutturazione, è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nelle cromie riconducibili alla tradizione locale, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimenti in pietra, con finitura a vista o raso pietra, o in legno; è ammessa una soluzione mista tra le due tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - o piana con manto a verde;
  - o a falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi) o in piote locali;

- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

### **73.3 - Piani attuativi, Ambiti di Trasformazione e Permessi di Costruire Convenzionati**

In sede di elaborazione di P.A. e P.I.I. e di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di valutazione dei Permessi di Costruire Convenzionati n. 8, 19 e 20 devono essere tenute presenti prioritariamente le seguenti tematiche:

- Considerare attentamente gli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropico;
- Valutare la collocazione delle volumetrie e dell'area a standard ai fini della salvaguardia del cono visuale esistente;
- Identificare nelle adiacenze con il sistema rurale, paesistico, ambientale, quali aree destinate alla nuova edificazione e quali da lasciare libere, a spazi a verde, per favorire la continuità tra le aree a verde di pertinenza e la rete ecologica;
- Nelle aree in continuità con la rete ecologica le piantumazioni devono rispettare le caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi con l'impiego di essenze arboree autoctone di cui al capitolo 2.1.2 "la rete ecologica" del PTCP;
- L'attuazione dei P.A. e degli Ambiti di Trasformazione dovranno recepire e prevedere una corretta attuazione delle azioni mitigative indicate all'art. 17 delle presenti Norme.

### **73.4 - Pannelli solari e fotovoltaici**

Dove non puntualmente specificato, per i singoli ambiti, dalle presenti Norme, è consentita la posa in opera, sui tetti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., della sola dotazione minima richiesta dalle vigenti normative.

### **73.5 - Mitigazione**

La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, deve intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.

Le preesistenze arboree di una certa consistenza devono essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

## **Art.74. Recinzioni - Muri di sostegno**

-

### **74.1 - Recinzioni**

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

- a) Zone del tessuto urbano consolidato o 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 è consentita una altezza massima di ml. 0.50, elevabile fino a mt. 1,00 se realizzato a vista in pietra locale.
  - recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima pari al dislivello tra i due terreni oltre ad un innalzamento massimo di m. 0.50, in muratura con paramento a vista in pietra locale, con un limite di altezza massima complessiva a m. 2.50.
- b) 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 ad uso abitazione del conduttore di cui la stessa costituisce pertinenza. La residua parte della proprietà è delimitabile con recinzioni, permeabili alla fauna minore, in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello. Nelle zone boschive e negli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico sono ammesse unicamente staccionate, permeabili al passaggio della fauna minore, in legno di foggia tradizionale o recinzione di carattere esclusivamente provvisorio per il pascolo del bestiame.

- 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.
- c) Aree per attrezzature di interesse comune:
- Le recinzioni da realizzare in queste aree devono essere coerenti e consone con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzature presenti sulle aree di loro pertinenza.
- d) Norme generali per tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato:
- Lungo le strade comunali (classe F codice della strada ed art. 67 delle presenti Norme) è consentita la realizzazione di cancelli carrai, anche in deroga al limite di distanza dal confine stradale stabilito per l'ambito, con un minimo di m. 3,00 a condizione che lo stesso venga posto in opera parallelamente alla strada e dotato di antistante spazio di avvicinamento e manovra; nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità, per la natura dei luoghi, anche l'arretramento minimo prescritto dal confine stradale può essere ulteriormente ridotto fino a non meno di m. 1,50; nel caso di accesso carraio parallelo alla strada prevalentemente veicolare è consentita la realizzazione dei cancelli carrai, perpendicolarmente alla strada, posati anche sul confine stradale a condizione che venga creato un'adeguato spazio di avvicinamento e manovra.
  - Lo zoccolo delle recinzioni in muratura deve essere con paramento in pietra locale a vista e in caso di innalzamento del piano di campagna, deve 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 supera i m. 2,50 è da prevedersi opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.
  - Le nuove recinzioni prospicienti sentieri pedonali devono essere realizzate ad una distanza minima di m. 0,75 dall'asse della strada; qualora sia già presente una recinzione su uno dei due lati del sentiero, la nuova deve comunque garantire che la larghezza minima del sentiero pedonale è pari a m. 1,50.
  - Per le richieste di titoli abilitativi in presenza di aree destinate a servitù di passo e disimpegno tra i lotti, anche se non indicate in mappa, devono essere previsti gli arretramenti adeguati alla natura ed alla tipologia della sede di passaggio esistente o necessaria per il disimpegno dei lotti confinanti per consentire idoneo calibro di passaggio.

#### **74.2 Muri di Sostegno**

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno, esclusivamente con paramento a vista in pietra naturale, di altezza massima m. 2,50 rispetto al profilo naturale del terreno. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,50 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti nel caso di eccedenze rispetto al profilo naturale del terreno.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera m. 2,50 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.

E' ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

- **TITOLO V - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE**

**Art.75. Autorimesse private**

La costruzione di ricoveri per autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti sprovviste alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, è ammessa negli ambiti del tessuto urbano consolidato la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo.

I manufatti destinati a parcheggio, intendendosi per tali spazi quelli necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, sono consentiti con una altezza massima interna di m. 2,50, misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature, o con altezza media di m. 2,50 nel caso di solaio inclinato.

E' ammessa la realizzazione interrata e/o seminterrata, come definita dall'art. 4.9.1.1, lettera a) delle presenti Norme o fuori terra; in questo caso la volumetria realizzata è esclusa dal computo volumetrico sino alla concorrenza di 1 mq. ogni 10 mc. del volume vuoto per pieno dell'edificio preesistente al quale risulta pertinenzializzata.

La nuova autorimessa non può essere ceduta separatamente dall'immobile a cui è legata da un vincolo pertinenziale eseguito nei termini di legge.

Lungo le strade comunali (classe F codice della strada ed art. 67 delle presenti Norme) ne è consentita la realizzazione, anche in deroga al limite di distanza dal confine stradale stabilito per l'ambito, con un minimo di m. 3,00, a condizione che l'accesso sia perpendicolare alla strada e dotato di antistante spazio di avvicinamento e manovra; nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità, per la natura dei luoghi, anche dell'arretramento minimo prescritto dal confine stradale, esso può essere ulteriormente ridotto fino a non meno di m. 1,50.

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse private nelle aree interessate dagli ambiti di rete ecologica del P.T.C.P.

**Art.76. Fabbricati accessori**

-  
Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, **e negli edifici normati dagli artt. 61 e 64** ~~la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo,~~ è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal confine stradale e la distanza minima dai fabbricati confinanti di mt. 10 e dai fabbricati della stessa proprietà quella prevista dal Codice Civile oppure in aderenza.

I fabbricati accessori devono avere superficie coperta massima di mq. 20 lorda ed altezza interna utile di ml. 2,40 misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature o con un'altezza media di ml. 2,50 nel caso di solai inclinati; possono essere realizzati nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato presente nella stessa proprietà.

I fabbricati accessori devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale e caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nel sito. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera o materiali incongruenti con il sito.

Per le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del P.G.T., 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 interna misurata con i criteri del precedente comma 2.

I fabbricati ricostruiti devono avere le caratteristiche estetiche e di decoro prescritte per la zona di appartenenza dalle presenti norme, e devono in ogni caso essere rispettate, nel caso di modifica o spostamento del sedime, le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile, per quelli esistenti all'interno della proprietà e ml. 10 dai fabbricati confinanti e ml. 5,00 dai confini.

Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori nelle aree interessate dagli ambiti di rete ecologica del P.T.C.P.

**Art.77. Piscine**

-  
Le piscine all'aperto sono realizzabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato esclusi gli ambiti ST1, ST2 e T6 e non sono computabili a fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp), del volume (V) e della superficie coperta (Sc).

La realizzazione di piscine all'aperto è ammessa con le seguenti modalità:

Distanza dai confini: ml. 5,00

Distanza dai confini: ml. 2,00 per piscine non sporgenti dal profilo naturale del terreno.

La realizzazione di piscine all'aperto è subordinata al rilascio di idoneo titolo abilitativo ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art.78. Adeguamento funzionale degli edifici esistenti**

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato ~~T1-T2, la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo~~, allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento funzionale, edilizio e tecnologico degli edifici insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia del tessuto di appartenenza, sono consentite, (ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico geologico, o di altra natura) opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardano edifici **legittimamente realizzati** ~~costruiti ed agibili~~ entro la data di adozione del P.G.T.;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento non superi il 15% del volume vuoto per pieno dell'esistente fino ad un massimo di mc. 120; il volume esistente è calcolato vuoto per pieno; è consentito sempre un ampliamento minimo di 40 mc. indipendentemente dal volume esistente;
- 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 edilizi;
- gli interventi devono in ogni caso essere compatibili con le destinazioni d'uso preesistenti e le altezze previste dal tessuto di appartenenza e rispettare gli arretramenti e le distanze minime prescritte dal Codice Civile e/o dall'art. 4, comma 4.16 delle presenti Norme;
- la volumetria aggiuntiva concessa costituisce provvedimento "una tantum" ovvero può essere richiesto una sola volta.
- ~~— l'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica e di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 20%;~~
- all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato è ammessa la chiusura dei porticati, di edifici **legittimamente realizzati** ~~esistenti ed agibili~~ alla data di adozione del P.G.T., senza effettuare la verifica dell'indice di densità edilizia del tessuto di appartenenza e senza usufruire dell'ampliamento "una tantum" consentito con il presente articolo.

#### **Art.79. Fabbricati in disfacimento**

~~I fabbricati esistenti, nelle aree agricole e nell'ambito del tessuto urbano consolidato, che sono crollati o demoliti anche solo parzialmente o totalmente, purchè in atti catastali alla data di adozione del P.G.T., possono essere ricostruiti secondo le prescrizioni di legge.~~

**Possono essere recuperati i fabbricati in stato di disfacimento quali, per esempio, antichi caselli e manufatti rurali, purché esistenti e i cui volumi siano regolarmente documentabili alla data di adozione del PGT, anche laddove non riportati nella cartografia di base.**

**A tale proposito dovrà essere prodotta una perizia asseverata da un professionista abilitato che testimoni la presenza, attraverso documentazione cartografica, storico-catastale e fotografica, di porzioni/ruderi degli edifici, quali fondamenta e paramenti murari, presenti alla data di adozione del PGT, e documenti l'esatta consistenza dei volumi da recuperare anche con riferimento alle preesistenze. Non sono in ogni caso ammissibili ricostruzioni di altezza media superiori a m. 7,00. Tali interventi sono ammissibili solo dopo esplicita approvazione di un pre-progetto planivolumetrico da parte della Commissione per il paesaggio e del Ufficio Tecnico, in merito ai contenuti tecnici e alla verifica della perizia prodotta.**

#### **Art.80. Barriere Architettoniche**

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89 modificata dalla legge n. 62/89, del D.M. n. 236/89 e della legge regionale n. 6/89.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste dalla legge n. 118/71 e dal D.P.R. n. 384/78.



### **Art.81. Sottotetti**

In applicazione degli art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005 è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nell'intero territorio comunale con esclusione:

- degli edifici classificati nelle categorie C1 dell'ambito NA – Nuclei di Antica Formazione;
- degli edifici ricadenti nei tessuti T4, T5, ST1, ST2, ST3, AG1, AG2, AG3, AG4, AG5 e AG6 consentendo solo per i fabbricati esistenti, negli ambiti agricoli, con destinazione non agricola regolamentati dalle presenti Disposizioni Normative all'art. 64;
- per gli edifici ricadenti in ambito FL è consentito esclusivamente per gli edifici aventi un solo piano abitabile, alla data di adozione del PGT, per i quali sia dimostrato che il recupero del sottotetto non comporti un ingombro visivo del lago (ponendosi a monte) e non alteri l'equilibrio dell'aspetto dell'edificio visibile dal lago e che l'intervento sia contenuto in un'altezza massima dell'edificio inferiore a m. 7,50;
- degli edifici monumentali e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche individuati sulla tavola di progetto 1Cb ed elencati nelle presenti Norme;
- degli edifici ricadenti negli ambiti di classe geologica 4 e in zona 1 del P.A.I.
- **degli edifici ricadenti in AT**

- **TITOLO VI - NORME FINALI**

**Art.82. Vincolo idrogeologico**

Nella parte di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 i progetti di costruzione devono essere sottoposti a preventiva approvazione da parte degli Enti competenti. Le tavole di progetto del Piano delle Regole riportano il perimetro del territorio vincolato ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 allo scopo di consentire una immediata lettura della vincolistica esistente e senza che detto perimetro assuma valore giuridico, per il quale valgono le tavole originali allegate al vincolo.

**Art.83. Immobili condonati**

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

**Art.84. Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione**

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli Ambiti di trasformazione riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Documento di Piano, su tali edifici, fino all'approvazione del progetto di trasformazione, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

**Art.85. Demanio lacuale**

Sulle aree appartenenti al demanio lacuale, adiacenti agli ambiti del tessuto urbano consolidato, sono consentite le seguenti tipologie pubbliche o private di costruzioni e destinazioni d'uso:

- darsene coperte o scoperte, porticcioli, pontili, passerelle, pontoni galleggianti e boe;
- piste ciclopedonali ed assimilabili, attrezzature sportive e ricreative pubbliche e private;

L'esecuzione delle costruzioni di cui al comma precedente è vincolata al rilascio di una specifica concessione demaniale temporanea concessa dall'Autorità di Bacino ed all'acquisizione della Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dagli Enti competenti.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.G.T. aventi le stesse tipologie e destinazioni d'uso riportate al primo comma del presente articolo gli interventi ammessi sono quelli indicati dall'art. 27, ~~comma 4 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12~~ **3 del DPR 380/01**, esclusi i punti 4 e 7 della lettera e) e la lettera f).

Sulle aree private confinanti con quelle del demanio lacuale, come individuate al comma 1, è ammessa la costruzione di darsene coperte o scoperte a condizione che l'altezza massima dell'estradosso della copertura non superi la quota della Strada Statale retrostante.

**Art.86. Disciplina delle attività commerciali**

Le presenti Norme assumono validità per ogni area e immobile o sua parte in cui il P.G.T. ammette la possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti commerciali.

Gli esercizi commerciali sono classificati in base alla loro superficie di vendita con riferimento alle diverse tipologie distributive indicate dalla legislazione vigente in materia, con specifico riferimento ad uno o ambedue i seguenti settori merceologici: alimentare e non alimentare.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è rappresentata dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, esclusa la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi ancorché coperte, con i corrispondenti corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi commerciali finalizzati alla sola vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della s.l.p. (art. 4.9.2 delle presenti Norme); in tali esercizi possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che si chiedano ed ottengano le autorizzazioni prescritte dalla legge.

Le tipologie delle attività di commercio sono:

- Esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq. 150
- Media struttura di vendita:
  - o superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 800 (tipo 1)
  - o superficie di vendita compresa tra mq. 801 e mq. 1500 (tipo 2)
- Centri commerciali naturali: non è considerato «struttura di vendita organizzata in forma unitaria» (centri commerciali) l'insieme degli esercizi e delle altre attività di servizio affacciate su vie e piazze pubbliche, che si caratterizzano invece come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

Dove è consentito l'insediamento di una tipologia, è sempre ammessa la tipologia con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle presenti Norme.

In considerazione delle volontà di preservare le peculiarità identificative dei luoghi in termini storico, architettonico e paesistico e dello stato attuale del sistema infrastrutturale e della mobilità comunale all'interno degli ambiti NA, T3 e T8 è ammesso l'insediamento di soli nuovi esercizi di vicinato, in quanto unica attività commerciale in grado di garantire una sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità rispetto al territorio comunale.

Le procedure autorizzative per l'insediamento delle attività commerciali e l'eventuale correlazione con il procedimento edilizio sono quelle di legge.

Gli ampliamenti della superficie di vendita sono sempre consentiti entro i limiti dimensionali massimi stabiliti per la tipologia di appartenenza indicate nel presente articolo.

Le funzioni commerciali, operanti alla data di adozione del presente P.G.T., vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale di quelli esistenti all'interno dell'ambito NA non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione e nel rispetto degli indicatori di tutela indicati all'articolo dell'ambito del tessuto urbano consolidato residenziale.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale e l'ampliamento di quelli esistenti all'interno degli ambiti T1 e T2 sono consentiti sino alle medie strutture di vendita di tipo 1 e solamente nel rispetto dei criteri progettuali per la sostenibilità paesistica riportati nelle presenti Norme all'articolo 73.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale e l'ampliamento di quelli esistenti all'interno dell'ambito T4 sono consentiti sino alle medie strutture di vendita di tipo 2 e solamente nel rispetto dei criteri progettuali per la sostenibilità paesistica riportati nelle presenti Norme all'articolo 73.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato al fine di preservare le peculiarità identificative dei luoghi, evitando una eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologati, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

La dotazione di standard urbanistici e parcheggi degli insediamenti commerciali, per le diverse tipologie di struttura e settori di vendita, la parziale o totale sua monetizzazione, è definita dalle norme di Piano dei Servizi.

L'insediamento di nuove strutture commerciali deve garantire una corretta e funzionale integrazione con la viabilità locale senza creare aggravio o intralcio allo scorrimento del traffico locale e sovralocale; la realizzazione di nuove strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq. deve trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura in coerenza con l'art. 56 comma 4 della NTA del PTCP.

#### **Art.87. Prescrizioni inerenti le classi di fattibilità geologica**

L'indagine locale della componente geologica ed idrogeologica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 40 delle presenti Norme, è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

#### **Art.88. Prescrizioni inerenti la pericolosità sismica locale**

L'indagine locale della componente sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 40 delle presenti Norme, è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

#### **Art.89. Prescrizioni inerenti la zonizzazione acustica**

---

ARCH. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

L'indagine locale della componente acustica è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.  
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 40 delle presenti Norme, è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.