

Comune di Morterone

Provincia di Lecco



FASCICOLO II

Piano di
Governo del
Territorio

Piano delle Regole

Relazione e norme

aprile 2014

PR

Piano di Governo del Territorio

art. 10 bis L.R. 12/05 e s.m.i.

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTA

ANTONIO PIEFERMI . ARCHITETTO

23900, LECCO VIA SAN FRANCESCO, 5 TEL 0341-287529 / FAX 0341-373307 - E-MAIL: arch.piefermi@oddo.it

Piano delle Regole

art. 10 bis comma 7 e 8 L.R. 12/05 e s.m.i.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 5
Art. 1 Finalità del Piano delle Regole	
Art. 2 Efficacia del Piano delle Regole	
Art. 3 Attuazione del Piano delle Regole	
Art. 4 Descrizione dei parametri urbanistici	
Art. 5 Descrizione dei parametri edilizi	
Art. 6 Definizioni	
Art. 7 Elaborati costituenti parte integrante del Piano delle Regole	
TITOLO II - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI	pag.
Art. 8 Distanze	
Art. 9 Destinazioni d'uso	
Art.10 Costruzioni accessorie	
Art.11 Recinzioni	
Art.12 Spazi aperti collettivi: strade, attrezzature sportive e ricreative, ecc.	
Art.13 Segnaletica e cartelli stradali	
Art.14 Dotazione minima di parcheggi	
Art.15 Disposizioni per il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile	
TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	pag.
Art.16 Classificazione del territorio consolidato	
Art.17 Disciplina degli interventi	
TITOLO IV - DISCIPLINA SPECIFICA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER I BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE	pag.
Art.18 Finalità e applicabilità	
Art.19 Definizione e norme per gli interventi	
Art.20 Linee guida generali per gli interventi	
Art.21 Norme di ordine urbanistico	
Art.22 Individuazione dell'edilizia storica	
Art.23 Disciplina degli interventi	
TITOLO V - AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
Art.24 Classificazione	

Art.25 Disciplina degli interventi e modalità di attuazione

**TITOLO VI - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA PER IL SISTEMA PAESAGGISTICO E PER
LE AREE DI VALORE AMBIENTALE ED ECOLOGICO pag.**

Premessa

Art.27 Riconoscimento e tutela della viabilità storica e di interesse paesistico

Art.28 Viste attive statiche e dinamiche di importanza paesistica

Art.29 Viste passive di importanza paesistica

Art.30 Ambiti di particolare interesse ambientale e naturalistico

Art.31 Boschi

Art.32 Prati e pascoli

Art.33 Luoghi della memoria

Art.34 Museo territoriale

Art.35 Elettrodotti, antenne di telecomunicazioni

Art.36 Paesaggio sonoro

TITOLO VII - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE pag.

Art.37 Destinazione d'uso commerciale

Art.38 Superficie di vendita o d'esercizio

Art.39 Classificazione degli esercizi commerciali

Art.40 Comunicazioni e richieste di autorizzazione

**TITOLO VIII - VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE, SALVAGUARDIE, FASCE DI RISPETTO
pag.**

Art.41 Reticolo idrografico

Art.42 Aree di tutela e fasce di rispetto

TITOLO IX - COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE pag.

Art.43 Regolamentazione per la riduzione di oneri e per l'accesso alle procedure di agevolazione

Art.44 Volumetrie perequative e compensative

TITOLO X - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI pag.

Art.45 Natura e contenuti

Art.46 Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Art.47 Disciplina degli interventi nelle aree per servizi

Art.48 Disciplina per le convenzioni

ALLEGATI

- 1. Abaco documentazione per la presentazione dei progetti**
- 2. Elenco e classificazione degli edifici in zone A**
- 3. Linee guida per la segnaletica sul territorio comunale**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005, disciplina, mediante cartografia specifica e le presenti norme, l'intero territorio comunale, compresi gli eventuali ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, determinando le connotazioni fondamentali di ogni intervento i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni di servizi.

La normativa del Piano delle Regole è composta dagli articoli di seguito elencati.

Art. 1 Finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è la parte del Piano di Governo del Territorio destinata a indirizzare e definire le modalità di intervento nel territorio consolidato.

Il Piano delle Regole individua l'insieme dei vincoli e tutele che devono essere applicate in ogni azione di trasformazione del territorio e stabilisce i criteri di intervento per le parti del territorio non soggette a trasformazione urbanistica.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 2 Efficacia del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole assume efficacia nei confronti degli interventi che non necessitano di pianificazione attuativa fatti salvi i Piani di Recupero per gli Ambiti di antica formazione.

Art. 3 Attuazione del Piano delle Regole

Ai sensi della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica come individuata dalle tavole del Piano di Governo del Territorio, in particolare dagli elaborati del Piano delle Regole elencati al successivo Art. 7 e dalle presenti norme tecniche di attuazione. I contenuti di dette tavole sono elaborati e consultabili in formato digitale; i file formato .shp georeferenziati che costituiscono base del Sistema Informativo Territoriale comunale, sono parte integrante del piano e sono riferimento per l'individuazione dei contenuti stessi.

La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni e loro trasformazioni pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del Piano di Governo del Territorio;
- alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a Permesso di Costruire o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del suolo o una sua diversa utilizzazione.

Gli immobili che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

Il Piano delle Regole si attua, in conformità con le disposizioni legislative previste dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale mediante:

- a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
- Permesso di Costruire
 - Permesso di Costruire Convenzionato
 - Denuncia di Inizio Attività

b) PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Piani Attuativi Comunali costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale

Sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato tutti gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi sino ad una consistenza del Volume Virtuale (Vv) di mc 700, salvo ove diversamente disposto; oltre tale volume gli interventi sono soggetti a Piano Attuativo.

Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio ove non sia prevista trasformazione dal Piano delle Regole, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

Nei limiti e con le prescrizioni della legislazione nazionale e regionale vigente è sempre consentita la Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire. Le opere riguardanti Piani Attuativi, Ambiti di Trasformazione o per i quali ne sia fatta esplicita richiesta nelle presenti norme, presentate mediante Denuncia di Inizio Attività, dovranno essere corredate dal parere di conformità della Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi sono autorizzabili se i relativi progetti sono conformi al Piano di Governo del Territorio ed al Regolamento Edilizio vigente. In particolare il progetto depositato presso la Pubblica Amministrazione deve essere conforme alle Norme del Regolamento Edilizio vigente e a tutte le altre norme giuridiche che regolano la materia.

L'edificabilità di un'area è subordinata all'assenza di previsioni sulla suddetta area di PTR o di PTCP che, a norma della legislazione vigente, sono prevalenti sulle indicazioni del Piano di Governo del Territorio. La sola conformità dell'intervento alle previsioni del PGT, in particolare del Piano delle Regole non comporta quindi l'automatica edificabilità di un'area.

Art. 4 Descrizione dei parametri urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie aree del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredate dai relativi indici:

4.1 - **St** = Superficie territoriale (mq).

Si riferisce agli interventi soggetti a Piano Attuativo. Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (**It**), si intende tutta l'area del Piano Attuativo. Essa è definita da apposito perimetro per gli Ambiti e i Settori di Trasformazione e comprende:

- le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete;
- le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete;
- le eventuali fasce di rispetto.

L'estensione della superficie territoriale è base di calcolo degli indici territoriali (**It**) e (**Ut**) per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa.

4.2 - **Sf** = Superficie fondiaria (mq).

Si considera nel caso di intervento a titolo abilitativo diretto, essa corrisponde alla superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc.). In tale superficie è compresa quella eventualmente da realizzarsi, sul lotto di proprietà, a strada di uso pubblico nonché pubblica purché, in quest'ultimo caso, venga assunto da parte del richiedente il permesso di costruire con

impegno unilaterale alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di area destinata a strada.

L'estensione della superficie fondiaria è base per il calcolo degli indici fondiari (If) e (Uf) per gli interventi soggetti a semplice titolo abilitativo.

4.3 - Sc = Superficie coperta (mq).

La superficie coperta degli edifici e dei corpi di fabbrica è data dalla proiezione dei fili esterni, al netto dei corpi aggettanti (bow-window, balconi, pensiline, ecc.) fino ad un massimo di m 2,00 di sporto. Sono compresi i porticati, le tettoie, le verande e le autorimesse. Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati anche se debordanti dal perimetro del fabbricato soprastante. Sono esclusi inoltre: le piscine, le vasche all'aperto ed i campi sportivi; le concimaie e le serre di coltura delle zone rurali.

4.4 - Rc = Rapporto massimo di copertura.

Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria al netto della superficie prevista sul lotto di proprietà eventualmente a strada pubblica o di uso pubblico e al lordo delle eventuali fasce di rispetto. Per gli interventi nelle aree con funzioni non residenziali e nei piani attuativi in genere, il rapporto di copertura è calcolato con riferimento alla St, Superficie territoriale.

4.5 - It = Indice di edificabilità territoriale.

Rappresenta il volume (V) massimo realizzabile su un mq di superficie territoriale (St) compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.

4.6 - If = Indice di edificabilità fondiaria.

Rappresenta il volume (V) massimo realizzabile su un mq di superficie fondiaria (Sf).

4.7 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale.

Rappresenta il rapporto fra superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 5 e la superficie territoriale (St).

4.8 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

Rappresenta il rapporto fra la superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 5 e la superficie fondiaria (Sf).

4.9 - SFI = Superficie filtrante (mq).

E' la parte di superficie fondiaria che consente l'assorbimento delle acque piovane: si considera filtrante una superficie di terreno naturale di spessore ≥ 50 cm; si considerano filtranti le superfici a parcheggio o carrabili che siano pavimentate in modo da consentire una superficie filtrante $\geq 40\%$.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dal Regolamento di Igiene.

4.10 - Cs = Ciglio stradale.

E' definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto, comprensiva di percorsi ciclo-pedonali, dall'area edificabile o con altra destinazione. Tale linea è riportata sul rilevamento aerofotogrammetrico di base delle tavole di Piano e può essere definita in sede di progetto esecutivo ai sensi dell'Art. 7 del presente Piano delle Regole, essa rimane definita anche quando non coincide con il limite di proprietà delle aree.

Art. 5 Descrizione dei parametri edilizi

5.1 - Slp = Superficie lorda di piano (mq).

5.1.1 = Per gli edifici in progetto, di qualunque destinazione d'uso, la Slp è data dalla somma delle superfici di

tutti i piani, inclusi i soppalchi, misurate al netto degli involucri perimetrali dei collettori fissi verticali di servizio a più unità immobiliari (scale, vani ascensore), di porticati, logge, loggiati, terrazzi e balconi.

5.1.2 = La superficie lorda di piano degli edifici residenziali esistenti è calcolata dividendo il volume geometrico dell'edificio per l'altezza virtuale di m 2,40; il volume geometrico dell'edificio è determinato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fronte dell'edificio; per gli edifici non residenziali si considera l'intera superficie di ciascun piano al lordo degli involucri perimetrali.

Non vengono conteggiate le superfici dei piani entro terra con un'altezza media netta non superiore a m 2,20 e le superfici dei piani sottotetto con un'altezza media netta non superiore a m 1,80.

Sono inoltre escluse dal conteggio le superfici destinate a parcheggio con i relativi spazi di manovra, sino al raggiungimento delle quantità minime previste dalle Norme e dalle disposizioni vigenti o se rese pertinenti mediante specifico atto d'obbligo al volume edificato, situate entro terra e, solo per edifici unifamiliari e bifamiliari, anche fuori terra.

Si intende entro terra la superficie con quota di pavimento inferiore di almeno m 1,50 rispetto alla media delle quote di intersezione delle facciate con la linea di inclinazione naturale del terreno (considerando quella più bassa tra quelle del terreno esistente o sistemato).

5.2 - S_{lpA} = Superficie lorda di piano Assegnata (mq).

Si intende la **S_{lp}** calcolata secondo i criteri stabiliti al punto 5.1.1 assegnata ad uno specifico Ambito di Trasformazione per il quale sia previsto intervento tramite Piano Attuativo.

5.3 - S_a = Superficie abitabile (mq).

Coincide con la somma delle S.u., come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, ovvero la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre, dei collettori fissi verticali di servizio a più unità immobiliari (scale, vani ascensore), di logge, terrazzi e balconi.

5.4 - H_f = Altezza di ciascun fronte di fabbricato (m).

Essa si determina come differenza fra il punto più alto della facciata, misurato all'imposta di gronda e la più bassa delle due quote:

- a) quota del piano stradale misurata sull'asse o sul marciapiede se esistente;
- b) piano di calpestio del marciapiede o del terreno di imposta dell'edificio.

In terreni acclivi (con pendenza $\geq 12\%$), l'altezza si misura individuando la media delle quote di intersezione della facciata con l'originaria linea di inclinazione naturale del terreno o con quella del terreno sistemato se più bassa.

5.5 - H = Altezza degli edifici (m).

Esclusivamente ai fini delle presenti norme, per tutte le zone residenziali e per gli edifici, o parti di edifici aventi destinazione assimilabile per tipologia edilizia a quella residenziale, ad esclusione di tutti gli edifici compresi nelle classificazioni di cui al TITOLO IV, nuclei di antica formazione e beni di interesse storico monumentale, per altezza dell'edificio si intende il numero dei piani abitabili/utilizzabili completamente fuori terra dell'edificio moltiplicato per l'altezza teorica interpiano di m 2,70.

In presenza di più piani non abitabili fuori terra, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio come specificata nei commi precedenti, tali piani verranno conteggiati alla stregua dei piani abitabili tranne uno; per tutti gli altri casi, per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la più bassa delle due quote:

- a) quota del piano stradale misurata sull'asse o sul marciapiede se esistente;
- b) piano di calpestio del marciapiede dell'edificio o del terreno di imposta dell'edificio.

Nel caso di solaio inclinato si terrà conto della media delle altezze.

Qualora l'edificio sia situato ad una distanza dal ciglio strada (**Ds**) superiore a 10 metri ovvero in terreni acclivi (con pendenza $\geq 12\%$), l'altezza (Hm) si misura individuando la media delle quote di intersezione delle facciate con l'originaria linea di inclinazione naturale del terreno o con quella del terreno sistemato se più bassa.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiera, silos e pennoni. Sono altresì esclusi dai limiti di altezza i campanili.

I limiti di altezza per gli edifici produttivi agricoli con elementi prefabbricati, sono riferiti alla differenza di quota fra il piano di appoggio della struttura di copertura e la più bassa fra le due quote a) e b) sopra menzionate.

5.6 - Vv = Volume virtuale (mc).

Il calcolo del volume per ogni riferimento di legge o normativa in cui sia previsto il riferimento al volume dell'edificio (con esclusione del calcolo degli oneri di urbanizzazione), si ottiene moltiplicando la superficie lorda di piano (**Slp**) per l'altezza teorica interpiano di m 2,95 per quanto riguarda gli edifici residenziali, sia urbani sia rurali, e gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione assimilabile per tipologia edilizia a quella residenziale; per le altre destinazioni si fa riferimento all'altezza reale sino ad un massimo di m 4,50.

L'altezza teorica d'interpiano è ridotta a m 2,80 ad un'altitudine > di m 1000 slm.

Sono compresi nel calcolo i locali interrati adibiti a residenza, uffici ed attività produttive quando sussistano i requisiti di abitabilità dei locali ai sensi della determinazione della Slp come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e del Regolamento Locale di Igiene.

Non concorre al calcolo del volume la superficie dei piani entro terra con un'altezza media netta non superiore a m 2,20 e le superfici dei piani sottotetto con un'altezza media netta non superiore a m 1,80. Non concorrono al calcolo del volume le superfici destinate a parcheggio situate entro terra, sino al raggiungimento delle quantità minime previste dalle Norme e dalle disposizioni vigenti o se rese pertinenti mediante specifico atto d'obbligo al volume edificato.

Si intende entro terra la porzione di edificio con quota di pavimento inferiore di almeno m 1,50 rispetto alla media delle quote di intersezione delle facciate con la linea di inclinazione naturale del terreno (considerando quella più bassa tra quelle del terreno esistente o sistemato).

5.7 - VA = Volume Assegnato (mc).

Si intende il Volume virtuale (**Vv**) calcolato secondo i criteri stabiliti al punto 5 assegnato ad uno specifico Ambito di Trasformazione per il quale sia previsto intervento tramite Piano Attuativo.

5.8 - Ve = Volume effettivo(mc).

E' determinato dallo spazio compreso tra la superficie esterna delle murature, la parte esterna della copertura e il pavimento più basso compresi i piani seminterrati o interrati con altezza netta interna maggiore a m 2,40. Qualora il pavimento più basso sia a quota superiore rispetto al piano di campagna la cubatura verrà delimitata inferiormente dal piano di campagna. Sono esclusi dal computo i parcheggi completamente interrati, parti estranee agli immobili quali tettoie, pensiline, verande, baracche, costruzioni precarie e comunque volumi abusivamente realizzati.

5.9 - Sv = Superficie di vendita (mq).

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area circoscritta, separata e distinta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

5.10 - Dc = Distanza dai confini (m).

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio, così come definito dalla **Sc** di cui al punto

4.3 dell'articolo precedente e i confini di proprietà. Ai fini del calcolo delle distanze ammissibili, le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, etc.) non possono eccedere il 25% della distanza minima ammessa o esistente qualora quest'ultima risultasse inferiore.

5.11 - D_s = Distanza dal ciglio stradale (m).

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio, così come definito dalla **Sc** di cui al punto 4.3 dell'articolo precedente e il ciglio stradale (CS).

Per la deroga relativa alla distanza dal ciglio stradale (CS) si considerano allineamenti in atto gli allineamenti esistenti consolidati di edifici che formano una cortina edilizia senza soluzioni di continuità per uno sviluppo non irrilevante. Ai fini del calcolo delle distanze ammissibili, le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, etc.) non possono eccedere il 25% della distanza minima ammessa o esistente qualora quest'ultima risultasse inferiore ad esclusione delle gronde per le quali è ammessa una sporgenza massima di cm 80. Deve comunque essere fatta salva la distanza tra edifici come previsto dal DM 02/04/68, n. 1444.

5.12 - D_f = Distanza tra pareti finestrate (m).

E' stabilita dal disposto dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Si applica anche nel caso in cui una sola delle pareti sia dotata di finestre. Non si intendono finestrate le pareti dotate unicamente di luci ai sensi dell'art. 901 del codice civile.

Art. 6 Definizioni

6.1 - Lotto

Area edificabile rientrante tutta nel medesimo ambito asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.

6.2 - Area di pertinenza

Si intende come tale la superficie di terreno asservita al fabbricato in forza dell'atto abilitante la sua costruzione indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza di atti, alla unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme.

6.3 - Edifici esistenti.

Edifici esistenti, o per i quali sia stata data comunicazione dell'inizio lavori, alla data di adozione delle presenti norme.

6.4 - Sagoma di un edificio

E' l'involuppo geometrico e non materico, delle superfici esterne che racchiudono il volume dell'edificio.

6.5 - Unità immobiliare

Si intende per unità immobiliare la minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente le funzioni per le quali essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

6.6 - Costruzioni accessorie

Sono considerate costruzioni accessorie: recinzioni, attrezzature sportive, tettoie aperte, ripostigli, legnaie, box per auto ed altri vani non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone che sono destinate al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, agricolo, commerciale, ecc.

Esse non possono essere, di norma, autorizzate se non sono al servizio di un fabbricato principale esistente o contestualmente al fabbricato principale.

I fabbricati delle cabine elettriche secondarie non sono mai sottoposti ai limiti volumetrici delle singole zone.

6.7 - Porticati, logge e loggiati

Spazi inclusi nella sagoma dell'edificio e parte della superficie coperta (Sc) aperti verso l'esterno su almeno un lato per un tratto superiore al 25% del loro perimetro.

6.8 - Pensiline.

Strutture su pilastri o a sbalzo di semplice copertura, aperte su tutti i lati tranne quello in aderenza alle costruzioni cui eventualmente si appoggiano.

6.9 - Superfetazioni.

Si intendono le aggiunte, non autorizzate, ad edifici residenziali o con altre destinazioni, e quelle che - pur debitamente autorizzate - sono prive di valore architettonico e non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura fisiologica di un monumento (ad esempio: tettoie, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso rimessa o autorimessa) ed i locali ottenuti mediante la chiusura di tettoie e loggiati o la copertura di cortili.

6.10 - Parcheggi.

Spazi di sosta dei veicoli misurati al lordo degli spazi di rimessa, parcheggio e manovra, anche organizzati entro costruzioni e su più piani, distinti in:

- parcheggi di urbanizzazione (primaria e secondaria) destinati al pubblico anche se a gestione privata;
- parcheggi asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.

Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per un'autovettura ed avente superficie minima pari a mq15 e larghezza minima m 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di profondità minima pari a m 5.

6.11 - Ciglio stradale.

Per ciglio stradale si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viarie, sia veicolari che ciclabili e pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Art.2 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Art. 7 Elaborati costituenti parte integrante del Piano delle Regole

7.1 - Le TAVOLE individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive sotto elencate, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti. Dette tavole sono redatte su base topografica (DBT provinciale), ai fini della individuazione dei perimetri di proprietà, sono probatori i lotti catastali. Poiché la base informatizzata non è direttamente sovrapponibile alle mappe catastali, ciascuna proprietà può inoltrare opportuna documentazione, completa di dati in formato digitale redatti secondo i disposti del successivo comma 7.6, sulla base della quale si potranno operare opportune correzioni e aggiornamenti delle previsioni del presente Piano delle Regole. Ogni modifica ed aggiornamento saranno valutati ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale che dovrà verificarne la correttezza in relazione agli strumenti tecnici forniti dal SIT comunale e la coerenza con le intenzioni progettuali espresse dal Documento di Piano stesso.

7.2 – L' ELENCO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (ALLEGATO 2 PR) individua e classifica i nuclei antichi (zone A, A1 e A1 ruderi), con riferimento ai criteri ed alle prescrizioni del TITOLO IV delle presenti norme. Tale documentazione è altresì messa a disposizione dei soggetti interessati quale base documentale al fine di intervenire sui beni oggetto di rilievo. I relativi progetti esecutivi, presentati in conformità ai criteri disposti al

TITOLO IV costituiscono ulteriore approfondimento della base conoscitiva; eventuali discordanze che comportino modifiche alla suddetta base documentale di rilievo dovranno essere debitamente documentate; il soggetto operante sarà tenuto a fornire copia al comune della documentazione stessa opportunamente modificata e/o integrata.

7.3 - Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc), dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.

7.4 - Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, i seguenti elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

- TAVOLA 1	– CARTA DEI VINCOLI	- SCALA 1:5.000
- TAVOLA 2	– CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO E VALORI PAESAGGISTICI	- SCALA 1:5.000
- TAVOLA 3	– CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO ED INDIVIDUAZIONE AMBITI	- SCALA 1:5.000
- TAVOLA 3a	– CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO ED INDIVIDUAZIONE AMBITI	- SCALA 1:2.000
- TAVOLA 4	– CARTA DELLE SENSIBILITA' PAESISTICHE DEL TERRITORIO COMUNALE	- SCALA 1:5.000
- ALLEGATO 1 PR	–ABACO DEGLI ELABORATI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	
- ALLEGATO 2 PR	–ELENCO E CLASSIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	
- ALLEGATO 3 PR	–CRITERI PER LA SEGNALETICA	

sono inoltre prescrittivi e parte integrante del P.G.T. i contenuti dello STUDIO GEOLOGICO DI SUPPORTO AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ed il PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.

7.5 - Gli elaborati del Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'Art. 8 comma 4, Art. 9 comma 14, Art. 10 comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in ottemperanza alla correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale e al principio di maggior definizione nelle successive fasi di analisi e previsione e nelle differenti scale di rappresentazione utilizzate quali basi geografiche e cartografiche, sono sempre modificabili, aggiornabili, implementabili e soggetti a integrazioni e correzioni; in particolare per quanto attiene la perimetrazione degli ambiti, l'individuazione delle componenti, dei manufatti e dei servizi distribuiti sul territorio, la definizione e descrizione delle norme che costituiscono il Piano delle Regole. Il Sistema Informativo Territoriale del territorio comunale costituito dai livelli informativi¹ che individuano su base geografica i tematismi di cui agli articoli del presente Piano delle Regole, deve essere considerato come la base da cui partire per ottenere le informazioni territoriali. Pertanto, per quanto attiene la documentazione grafica vettoriale, sono probatori e prescrittivi i contenuti informatizzati che costituiscono detto SIT, anche quando questi non siano riportati o chiaramente individuabili nella documentazione cartacea di cui al punto 7.4, salvo migliore interpretazione del metadato in caso di discrepanze ed errori di carattere geometrico, letto alla risoluzione numerica stabilita dai criteri regionali per la redazione del sistema informativo della pianificazione locale.

7.6 - Gli elaborati del Piano di Governo del Territorio costituiscono la base per la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale del territorio comunale; a tal fine la documentazione in formato digitale depositata presso l'ufficio tecnico in occasione della presentazione dei progetti e delle richieste di abitabilità/agibilità, costituirà base documentale per il completamento, la modifica e la definizione al maggior dettaglio delle basi informatizzate esistenti. I soggetti operanti sono pertanto tenuti al deposito di una copia in formato digitale su

¹ File .shp

supporto informatico della documentazione, come indicata nell'ALLEGATO 1PR delle presenti norme.

Tutta la documentazione grafica in formato digitale fornita dai soggetti interessati dovrà essere redatta almeno in uno dei seguenti formati:

a – file formato **.shp** coerente con il data-base topografico provinciale

b – file formato **.dwg** opportunamente georeferenziato sulla base delle coordinate topografiche del data base topografico provinciale.

TITOLO II - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

Art. 8 – Distanze

8.1 - Limiti di distanza tra fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444

Con riferimento al secondo comma dell'art. 9 del suddetto Decreto, le distanze si misurano perpendicolarmente all'asse stradale comprese fra i due edifici fronteggianti.

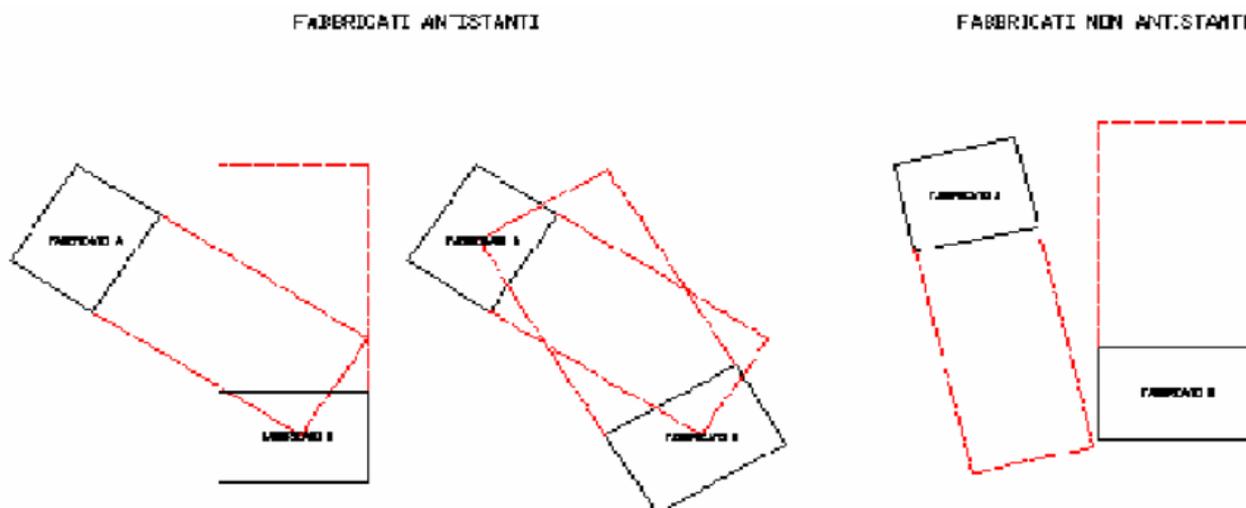
Si determina verificando la distanza che intercorre tra la proiezione complanare delle rispettive superfici coperte, con esclusione dei balconi aventi sporgenza massima di m. 1,50, e degli sporti di gronda aventi un oggetto massimo in pianta di m. 1,50.

La distanza minima prevista per i singoli ambiti si applica ai fabbricati con pareti antistanti. Per i fabbricati che non risultano essere antistanti, la distanza tra i due punti più vicini dei fabbricati non dovrà essere inferiore a m. 3,00 (misura radiale).

Due fabbricati si dicono antistanti quando le perpendicolari condotte da una o dall'altra superficie coperta incontrano quella opposta (fig. 1).

La distanza tra fabbricati antistanti è la misura del minimo segmento di perpendicolare all'uno o all'altro condotto tra i contorni della superficie coperta di ciascuno.

(fig. 1).



8.2 - Distanza degli edifici dai confini di proprietà

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (esclusi quelli verso strade pubbliche e/o private o verso spazi pubblici) è fissata ai sensi del D.M. 02.04.1968 n.1444.

- Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere, le scale aperte in aggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml 1,50.
- Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le seguenti distanze: m 3,00 nelle nuove costruzioni e quelle previste dal Codice Civile nelle costruzioni esistenti e nelle sopraelevazioni.
- Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.
- Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna originario e per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo o comunque non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.
- Fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile è sempre comunque ammessa la realizzazione di "cappotti" termici, il cui spessore non sia superiore a cm 10, negli edifici esistenti e la cui realizzazione non sia consentita dal rispetto delle distanze minime come sopra definite.
- E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente.
- Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai m 10,00 o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se viene prodotta regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle proprietà confinanti. Tale convenzione potrà contenere le seguenti concessioni:
 - a- la concessione di costruire entrambi i confinanti in aderenza al confine di proprietà in modo da realizzare edifici aventi le medesime caratteristiche architettoniche. Una costruzione esistente lungo il confine costituisce convenzione presunta; sarà possibile quindi edificare in aderenza purché entro i limiti della sagoma del fabbricato esistente.
 - b- la concessione ad una delle parti di costruire a distanza dal confine di proprietà inferiore ai minimi stabiliti con l'impegno della controparte a costruire a distanza maggiore in modo che sia rispettata la distanza minima fra fabbricati prevista dalle presenti norme.In tal caso la proposta progettuale dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame della Commissione per il Paesaggio che si esprimerà in ordine ai problemi di inserimento ambientale.
- E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà di costruzioni accessorie di pertinenza agli edifici residenziali come disciplinata al seguente Art. 10 purché l'altezza massima misurata all'estradosso della copertura non sia superiore a m 2,70 dalla quota del terreno più bassa tra quella delle diverse proprietà confinanti interessate.
- Tutte le nuove costruzioni dovranno tenere:
 - . la distanza di m 10,00 dai corsi d'acqua, salvo minore distanza autorizzata dalla Regione Lombardia attraverso le articolazioni territoriali del Genio Civile;
 - . le distanze dagli elettrodotti calcolate ai sensi del DM 29/05/2008 nel rispetto di quanto previsto dalla norma CEI 106-11 del 2006 ed eventuali s.m.i.

Le distanze tra i fabbricati vanno misurate come se esistesse attorno all'edificio una fascia di rispetto della misura richiesta.

8.3 - Distanza degli edifici verso strada

Al fine del presente comma il ciglio stradale di riferimento, così come definito dall'Art. 6 punto 11, è determinato dalla situazione stradale come prevista dal Piano dei Servizi che indica i tratti stradali soggetti a revisione o

nuova realizzazione; in tal caso il ciglio stradale di riferimento sarà determinato dallo specifico progetto esecutivo previsto dall'Ente di competenza, negli altri casi si fa riferimento al ciglio stradale esistente.

- Fatto salvo e in relazione a quanto disposto dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), le distanze degli edifici dal ciglio stradale, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, sono le seguenti:

- . per le zone "A" quelle esistenti salvo nuovi allineamenti imposti dai piani attuativi o dall'Amministrazione Comunale; anche eventuali nuove costruzioni in ampliamento ai corpi esistenti in zona A, potranno seguire gli allineamenti esistenti, in deroga a quanto previsto al presente articolo, quando i caratteri architettonici del progetto lo richiedano;
- . per tutti gli ambiti compresi nel limite del territorio urbanizzato come da disposizioni dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, cioè:
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7
 - m 7,50 per strade di larghezza oltre m 7

Tali distanze debbono intendersi minime su tutte le strade ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti.

- Le recinzioni di qualsiasi natura all'interno delle distanze minime dal ciglio stradale potranno essere realizzate esclusivamente in precario.

- Potranno essere realizzate cabine elettriche secondarie ed ampliate quelle esistenti anche nelle zone di rispetto stradale quando sia dimostrata la localizzazione tecnicamente idonea e con particolare cura del decoro ambientale.

- Non concorrono alla determinazione della distanza dal ciglio stradale i manufatti completamente interrati quando l'estradosso di copertura sia posto ad una quota inferiore di almeno cm 40 dal piano di calpestio. Sono inoltre fatti salvi i disposti dell'art. 67 comma 2 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e l'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 ai fini dell'utilizzo del sottosuolo anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

- Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte in aggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente m 1,50.

- I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.

- Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna originario o per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo e comunque non assimilabili alle nuove costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile e comunque si dovrà osservare una distanza di almeno m 2,00 dal ciglio stradale.

- L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno m 4,00 dal ciglio stradale. Per gli edifici esistenti che presentino particolari condizioni di impedimento, tale distanza può essere ridotta chiedendo opportuna deroga, a condizione che vengano adottate opportune misure che garantire la sicurezza del sistema della viabilità.

- Distanze inferiori, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, possono essere previste nei piani attuativi.

- Sono sempre consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti che risultino in contrasto con quanto previsto dal presente articolo purché tali ampliamenti non determinino un aggravamento del predetto contrasto.

8.4 - Allineamenti

- Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di

provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

- Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

- L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'omogeneità compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

- Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopedonali.

8.5 - Spazi conseguenti ad arretramenti

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

- Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

- L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

- Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione secondo i criteri previsti al seguente Art.12; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

8.6 - Distanze tra edifici a differente destinazione

Per le nuove costruzioni si prescrive il rispetto delle seguenti distanze tra edifici adibiti a diversa destinazione funzionale:

- **m 50** da edifici agricoli ad uso fienile, deposito, serra e attività produttiva o di coltivazione

- **m 100** da edifici agricoli ad uso stalla

Tale distanza potrà essere derogata quando si tratti di realizzare diverse funzioni all'interno di una stessa azienda agricola che preveda la compresenza di funzioni residenziali e ricettive; **nonché per situazioni esistenti quando si tratti di allevamenti ad uso familiare**; in tal caso la distanza dalle stalle è di norma ridotta a m 50. Dovranno essere comunque rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio di Igiene e della normativa vigente **tenendo conto di quanto previsto dal D.D.G. n° 20109/2005.**

Le nuove costruzioni dovranno sempre rispettare le distanze sopra indicate rispetto agli edifici preesistenti, indipendentemente dalla loro diversa destinazione.

Le disposizioni del presente comma non si applicano per i corpi accessori annessi all'edificio principale nei quali non sia prevista la permanenza di persone.

Art. 9 – Destinazioni d'uso

Le possibili destinazioni d'uso per i singoli ambiti sono sempre subordinate al rispetto di quanto previsto dal Piano di zonizzazione acustica del comune di Morterone (PZA) redatto ai sensi della legge Quadro 447/95, della L.R. 13/01 e dei relativi decreti attuativi nazionali, che è parte integrante del P.G.T.

Le specifiche prescrizioni per i singoli ambiti come classificati al TITOLO III delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole aree omogenee o di immobili. In tutti gli altri casi, fatto salvo quanto disposto dal TITOLO IV (nuclei di antica formazione e beni di interesse storico monumentale) e dal TITOLO VII (disciplina urbanistica-edilizia commerciale) delle presenti norme, ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.

In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento.

A maggior declinazione delle definizioni e disposizioni dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 si precisa quanto segue:

- L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
- Si definisce destinazione dell'unità immobiliare quella prevalente in termini di **Slp** ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Slp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
- La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4 , D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

Art. 10 – Costruzioni accessorie

Fatte salve le prescrizioni per gli ambiti disciplinati dal TITOLO IV (nuclei di antica formazione e beni di interesse storico monumentale), è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie di pertinenza agli edifici esistenti unifamiliari o fino a 4 unità immobiliari che siano dotate di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva. La costruzione accessoria dovrà essere asservita all'edificio principale per escludere la proliferazione di piccoli manufatti legati a singole unità immobiliari. Esse dovranno essere realizzate con struttura di provata solidità, aspetto decoroso, con l'esclusione assoluta di manufatti con carattere di precarietà, la copertura dovrà avere un'altezza all'intradosso non superiore a m 2,50 al colmo e m 2,00 alla radice, o m 2,30 in caso di copertura piana. Tali costruzioni accessorie devono occupare una superficie coperta non superiore a mq 10,00 o mq 5,00 per ogni unità immobiliare in caso di edifici plurifamiliari; esse non vengono computate ai fini degli indici di edificabilità (**If**), non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (**Rc**) ma devono rispettare le distanze dalle strade e dai confini di cui al precedente Art. 8. La loro realizzazione si dovrà conformare per tipologia, materiali e finiture al contesto nel quale sono ubicate, con particolare cura ad interventi di mitigazione visiva e integrazione con il contesto naturale degli spazi esterni. Si auspica inoltre l'integrazione e la contiguità dei manufatti con gli edifici già esistenti. Nel caso sia presente all'interno della proprietà un box auto fuori terra la cui superficie utile non supera i mq 20, la costruzione accessoria è consentita in aumento al box esistente e dovrà essere inserita nello stesso volume. Non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti accessori ove siano già presenti vani ad essi assimilabili e costruzioni, anche interrato, adibite ad autorimessa, che prevedano superfici accessorie utili in esubero oltre i posti auto minimi richiesti dalle presenti norme.

E' comunque sempre consentita la realizzazione di manufatti pertinenziali da adibire a legnaia, purché realizzate secondo i criteri sopra descritti e quando siano costituiti da tettoie aperte la cui funzione sia esclusivamente destinata a protezione di legna tagliata. Tali manufatti dovranno sempre considerare la migliore integrazione nel contesto naturale ed edificato.

Per dette costruzioni accessorie sono indicati i seguenti manti di copertura, da mettere in relazione con il

contesto e con la tipologia costruttiva del manufatto stesso (copertura piana, falde inclinate, strutture portanti):

- scaglie ("scandole") o tavole di legno naturale
- lastre in pietra (piode)
- tegole in laterizio
- manto erboso

Si esclude di norma l'utilizzo di manti in lastre metalliche (salvo in accoppiamento all'edificio principale se già approvato dalla Commissione Paesaggistica Comunale), tegole canadesi e similari.

L'edificazione è comunque subordinata a preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio che, per motivi di incompatibilità ambientale può non consentirne la realizzazione o chiederne una riduzione dimensionale.

Art. 11 – Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle sedi stradali esistenti e di quelle in progetto; dovranno sempre rispettare gli allineamenti imposti dall'Amministrazione comunale e, comunque, nel caso di strade carrabili aperte al pubblico transito, non potranno essere realizzate a meno di m 4,00 dall'asse stradale.

Contestualmente al rilascio del Permesso di costruire dovrà essere sottoscritta impegnativa di cessione delle aree risultanti dagli arretramenti delle recinzioni a favore del Comune. Tali cessioni potranno avvenire anche su richiesta successiva da parte dell'Amministrazione comunale.

Potranno essere rilasciate concessioni in precario nelle fasce di rispetto e di arretramento degli spazi pubblici con l'obbligo per il proprietario di provvederne alla demolizione ed alla ricostruzione in arretrato quando le Amministrazioni pubbliche competenti ne facciano richiesta.

Per i terreni in declivio l'altezza dei muri di terrapieno non potrà superare di norma i metri 1,50 e altezze parziali non superiori a m 1,20 se gli stessi sono realizzati a gradoni con opportuna messa a dimora di essenze vegetali.

Le recinzioni di nuova realizzazione dovranno essere ispirate all'uniformità ed alla massima riduzione della frammentazione dei lotti, favorendo la percezione unitaria e continuativa degli spazi aperti. In tal senso dovranno ispirarsi sia le opere realizzate con materiali da costruzione sia con elementi vegetali. Si auspica la realizzazione di recinzioni con staccionata di legno o elementi naturali (rilievi e muretti in pietra e massi a secco, cespugli, piccole ripe erbose, ecc.) che non interrompano la continuità naturalistica degli spazi aperti ed è comunque vietata la realizzazione di muri in cemento armato o laterizio intonacato, recinzioni metalliche con cordoli fuori terra in cemento armato a vista.

Si esclude l'utilizzo di recinzioni realizzate con paline e rete metallica salvo che questa non funga da sostegno e barriera completamente schermata da barriera vegetale a siepe (con esclusione di impiego del lauceraso - *Prunus laucerasus*-, soprattutto nella varietà "Rotundifolia", in quanto necessita di numerose potature, tende a spogliarsi nella parte bassa e a trasformarsi in tronchi lignei senza rami).

Le trasformazioni e gli interventi su manufatti esistenti e in ambiti consolidati dovranno ispirarsi ai criteri di analisi del contesto e compatibilità di cui al TITOLO IV e V delle presenti norme.

Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno con elementi irregolari, formate indicativamente da un massimo di tre assi orizzontali ed un paletto verticale (possibilmente in castagno) con altezza massima di m 1,10 ogni due/tre metri, onde permettere il libero transito della fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.

Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con pali di castagno, infissi senz'altra opera direttamente nel terreno e rete metallica a finitura zincata, con altezza massima sino a m 2,00, se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole, nonché recinzioni temporanee per delimitare

il pascolo di bestiame realizzate con cavi elettrici a basso voltaggio e paline.

Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione esistenti nel rispetto della normativa prevista per le zone residenziali.

Nelle zone A, nelle aree di bosco, negli ambiti individuati come aree di particolare valenza paesaggistica, sono di norma escluse le recinzioni. Per casi particolari giustificati da ragioni di sicurezza o in casi in cui sia indispensabile la delimitazione delle proprietà, è ammessa la costruzione di opere di cinta realizzate in muretto a secco con sassi del posto di altezza massima m 0,90 o in legno con elementi irregolari come sopra descritto per gli ambiti agricoli.

Art. 12 – Spazi aperti collettivi: strade, attrezzature sportive e ricreative, ecc.

Gli spazi aperti, collettivi e pubblici e gli spazi per attrezzature comuni e ricreative, necessitano di interventi di qualità architettonica (disegno vegetale, materiali costruttivi, studio dei rapporti con il contesto, arredi, ecc.), di soluzioni funzionali (aree di sosta, percorsi pedonali, ciclabili, cartellonistica ecc.) e dal punto di vista delle opportunità ecologiche e naturalistiche.

In particolare si devono osservare le seguenti prescrizioni e indicazioni:

- tutela e conservazione dei caratteri storici (tracciato dei percorsi, soluzioni costruttive, pavimentazioni, ecc.), dei manufatti di servizio (ponti, arredi, croci, ecc.), degli arredi vegetali, degli edifici connessi funzionalmente e spazialmente, delle viste attive e passive, statiche e dinamiche, ecc.
- utilizzo di architetture vegetali coerenti con i caratteri naturalistici dei luoghi (specie autoctone), con le tradizioni storiche, agronomiche e culturali locali, con il disegno preesistente dei luoghi, con le compatibilità ecologiche (filari alberati, alberature stradali, sistemazioni esterne degli spazi, ecc.). La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali delle varie fasce di vegetazione in cui rientra il territorio del Comune.
- nella realizzazione di nuovi tracciati viari o trasformazione di esistenti è fatto obbligo di prevedere adeguate fasce dedicate alla percorribilità pedonale e ciclabile, adottando le migliori soluzioni funzionali che si adeguano al contesto e che ne garantiscano la protezione rispetto alla viabilità carrabile
- la progettazione di spazi ad uso pubblico in piani attuativi di iniziativa privata, ove si preveda la cessione o l'utilizzo convenzionato ad uso pubblico di determinate aree (strade, percorsi, parcheggi, verde, aree attrezzate), dovrà considerare l'effettiva fruibilità pubblica degli spazi stessi; pertanto non sono da considerare quali spazi pubblici i percorsi e quegli ambiti che risultino esclusivamente funzionali alle edificazioni private oggetto di piano attuativo (strade di accesso a fondo cieco, aiuole e spazi residuali, ecc.); la realizzazione e cessione di spazi destinati a servizi è comunque subordinata all'approvazione dell'Amministrazione Comunale che verifica tale condizione e potrà richiedere le opportune modifiche al progetto.

Il presente Piano delle Regole rinvia al "*Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale*" DOCUMENTI TECNICI 2 allegato al PTCP ed al Regolamento Edilizio per le specifiche indicazioni delle norme e degli standard di riferimento, le indicazioni tecniche progettuali, le definizioni, le indicazioni materiche ed i criteri compositivi da adottare in merito ad esempio ai seguenti elementi del sistema collettivo urbano:

Aree e spazi per la circolazione e la sosta pedonale

Spazi per la circolazione ciclistica

Spazi per la circolazione e la sosta autoveicolare

Spazi e attrezzature per automezzi per il trasporto collettivo

Installazioni pubblicitarie

Chioschi edicole cabine

Impianti tecnologici fissi

Arredi mobili

Sistemazioni a verde

Art. 13 – Segnaletica e segnaletica stradale

Norme di riferimento

- art. 23 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada”;
- art. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53, 55, 56 e 58 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”

Il Piano valuta che nel proprio territorio il sistema della segnaletica possa essere utile al sistema dei servizi ed ai fini turistico-ricettivi ma rileva che, la stessa, in particolare quella luminosa e quella posta lungo le strade (descritta all’art. 13 ter del Codice della Strada) possa divenire una causa di degrado del paesaggio. Prevede, pertanto, la regolamentazione di nuovi cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari e procede ad un riordino di quelli esistenti.

A tal fine si applicano i seguenti principi:

- Tutte le nuove insegne dovranno avere materiali e cromatismi compatibili con il contesto ed essere illuminate dall'esterno. Non sono ammesse insegne luminose.
- L'Amministrazione comunale individua nell'omogeneità e nella diffusione della segnaletica a carattere informativo culturale e turistico, un motivo di riqualificazione paesaggistica e di testimonianza unitaria dei valori territoriali. Pertanto, promuove il censimento del sistema informativo, in collaborazione con i diversi soggetti, pubblici e privati, che ne curano la realizzazione e ne prevede il graduale adeguamento ad un disegno unitario, nonché l'integrazione ed il completamento, ai fini di valorizzare i sistemi naturalistici, culturali, escursionistici, turistici ed artistici diffusi sul territorio.
- Le insegne private relative alle attività presenti sul territorio pure nella singolarità del proprio logo e dei contenuti informativi, dovranno uniformarsi e richiamarsi per tipologia, materiali e cromatismi di fondo, al disegno unitario che l'Amministrazione individuerà ai sensi del punto precedente.
- La collocazione di nuovi cartelli ~~stradali~~ **pubblicitari**, pannelli informativi a carattere turistico ed escursionistico ai lati della strada provinciale e delle strade agro-silvo pastorali, sia esistenti che in progetto, non dovrà interferire negativamente con le viste attive e passive e con la percezione del paesaggio alla scala locale e sovra-locale.
- Rimozione e sostituzione dei cartelli ~~stradali~~ **pubblicitari** esistenti quando interferiscono negativamente con viste attive e passive di rilevante interesse.
- Fanno eccezione alle norme del presente articolo solo i cartelli contenenti indicazioni di pura segnaletica stradale definiti dal codice della strada, per i quali è comunque richiesto che vengano collocati (e si riveda, ove necessario la collocazione degli attuali) in modo da non interferire negativamente con le viste attive.

Ai fini puramente indicativi, rinviando ad uno studio più approfondito che diverrà parte integrante della documentazione del Piano di Governo del Territorio, si illustrano all'**ALLEGATO 3** alcune indicazioni relative ai criteri da adottare per il suddetto sistema informativo.

Tale sistema potrà essere correlato ad una diffusione delle stesse informazioni digitali mediante rete internet.

Art. 14 – Dotazione minima di parcheggi

I parcheggi privati dovranno essere costruiti preferibilmente sotto i fabbricati o seminterrati con le coperture praticabili e sistemate a verde. Tali parcheggi sono computabili ai fini delle aree asservite agli edifici.

Sono di norma vietati i box esterni fuori terra, le costruzioni accessorie prefabbricate in lamiera e quelle a copertura piana senza adeguata sistemazione a verde.

Le costruzioni accessorie per autorimesse interrato possono essere realizzate a confine senza convenzione, purché rispettino i requisiti di altezze previste all'Art. 8.2.

I parcheggi di pertinenza, ai sensi della L. 122/89, devono essere integralmente reperiti in caso di nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richiede una maggiore quantità di parcheggi. Per le opere di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.

Le quantità di parcheggi di pertinenza sono così determinate in relazione alle differenti destinazioni d'uso delle unità immobiliari:

- residenze e destinazioni strettamente connesse

mq 1 ogni mc 10 ai sensi della L. 122/89 con un minimo di 2 posti auto per ogni unità immobiliare

- terziario e servizi

50% della Slp di parcheggi pubblici o ad uso pubblico

- commerciale

50% della Slp di parcheggi pubblici o ad uso pubblico

- artigianale

20% della Slp di parcheggi pubblici o ad uso pubblico

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente. P.d.R., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66 e 67 L.R. 12/05 cit..

Negli interventi di ristrutturazione, ivi compresi quelli di recupero dei sottotetti (Parte II, Titolo IV Capo I L.R. 12/05) ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al presente articolo, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Fanno eccezione all'obbligatorietà di reperimento dei parcheggi di cui al presente articolo gli ambiti regolamentati ai sensi del TITOLO IV delle presenti norme, quando la realizzazione dei posti auto sia resa incompatibile dai criteri di conservazione e riqualificazione degli ambiti con valenza storico architettonica, come ivi indicati e sia documentata l'impossibilità di reperire idonee aree disponibili da asservire entro un ragionevole raggio di distanza dall'intervento previsto.

In questi casi è ammessa la monetizzazione dei parcheggi richiesti ai sensi del presente articolo, effettuata mediante il versamento di una somma pari al costo base a mq di spazio di parcheggio da reperire; tale somma

dovrà essere destinata da parte del comune alla realizzazione di parcheggi, anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89.

Ai fini di quanto stabilito dal presente articolo, le dotazioni debbono essere rese pertinenti alle rispettive unità immobiliari, mediante atto unilaterale a favore del comune registrato e trascritto a cura degli interessati.

Art. 15 – Disposizioni per il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile

Tutti i progetti per interventi edilizi relativi a nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica come definiti al comma 1, lettera e) punto 1 (inclusi gli ampliamenti che comportino aumento delle unità immobiliari) e lettera f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nelle Schede di cui al Documento Tecnico 1 del PTCP e alle "Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi" redatte dalla Provincia di Lecco.

Gli edifici di nuova costruzione a destinazione residenziale e terziaria dovranno risultare in **Classe A o B** di efficienza energetica derivante dalla classificazione di cui all'**Art. 12 della DGR 5773/2007**.

I progetti dovranno contenere una specifica relazione di analisi relativa alla disponibilità ed alle caratteristiche del sito in merito alla sostenibilità ambientale dell'intervento, tale che individui e valuti le scelte relative alla tipologia edilizia, alle trasformazioni operate nel sito, all'utilizzo dei materiali, alle tecniche costruttive ed alle tecnologie impiantistiche adottate, effettuando una valutazione complessiva in merito al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- contenimento dei consumi energetici e utilizzo di fonti rinnovabili;
- realizzazione dei luoghi dell'abitare accoglienti e sani;
- contenimento dei costi di realizzazione, gestione e manutenzione degli edifici.

Nelle suddette scelte dovranno essere privilegiate in forma percentuale prevalente le fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di materiali "coltivabili" ed eco-compatibili.

Ai fini della concessione di incrementi degli indici di edificabilità fino a un massimo del 15% rispetto agli indici spettanti ai sensi delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale prende in considerazione anche i seguenti parametri indicatori:

- recupero acque piovane per uso irriguo o sanitario
- impiego di fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari e/o fotovoltaici, impianti geotermici)
- qualità dell'inserimento ambientale e paesaggistico del progetto intesi come compatibilità con le condizioni oggettive del contesto naturale e mitigazione rispetto alla percezione esistente dei luoghi.

Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed i manufatti che costituiscono elemento funzionale al raggiungimento dei requisiti energetici mediante fonti rinnovabili, i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, qualora posti all'esterno della sagoma dell'edificio, sono assimilabili ai volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici ai sensi della LR 39/2004.

Soluzioni autonome (piccole centrali, generatori silenziati, pannelli energetici) sono ammesse.

La posa di pannelli per il solare termico all'interno delle zone A e A1 è, in via di principio, esclusa. Soluzioni singole con pannelli di dimensioni ridotte per il solare fotovoltaico sono ammesse all'interno di tali zone solo se invisibili da punti di osservazione paesaggistica o adeguatamente integrate nel contesto. Non è ammessa la posa di antenne di ricetrasmisione per telefonia e radio/TV all'interno di dette zone.

Soluzioni collettive con posa di pannelli o antenne ai margini di dette zone sono preferibili alla condizione che siano compatibili con le esigenze di salvaguardia paesaggistica ed ambientale e che l'energia prodotta sia unicamente utilizzata per l'illuminazione e l'accumulo di acqua calda. La linea e l'allacciamento telefonico è

ammesso solo via cavo sotterraneo.

La scelta di dove e come posizionare i collettori (a terra, in facciata o in copertura) dovrà essere dettata dalla ricerca della maggiore armonia possibile tra l'impianto e gli elementi del paesaggio su cui esso insiste. In particolare si segnalano i seguenti criteri:

Criteri di posizionamento

- nei centri, nuclei e insediamenti storici e tradizionali sono spesso preferibili collocazioni a terra, in aree non affacciate su spazi o percorsi pubblici, di impianti attentamente inseriti nel contesto o mitigati tramite opportune quinte (murarie, vegetali, etc.);
- la percezione dell'osservatore in movimento all'interno del territorio comunale su percorsi panoramici non deve essere disturbata dall'inserimento di nuovi elementi che interferiscano con allineamenti e ritmi del tessuto edilizio e degli spazi aperti;
- modifiche cromatiche e riflessi, dovuti all'inserimento di un impianto, non devono interferire con le visuali più significative e la percezione degli spazi di maggiore valore simbolico-testimoniale;
- occorre evitare l'effetto di incombenza di impianti posti in posizione dominante rispetto allo spettatore;
- il posizionamento in facciata su frontespizi e pareti cieche degli edifici dovrà comunque tenere conto e confrontarsi con i caratteri architettonici complessivi dell'edificio e del rapporto di esso con gli edifici contermini e lo spazio pubblico; le stesse cautele valgono per gli inserimenti in balaustre, parapetti e persiane.

Disegno: forma e colori

L'impatto visivo dei pannelli solari termici e fotovoltaici è oggi dovuto in buona parte al riverbero dato dalle loro superfici riflettenti, le nuove tecnologie potranno però probabilmente attenuare questa criticità.

Le caratteristiche materiche e cromatiche dei collettori rappresentano una criticità dal punto di vista paesaggistico in quanto nella maggior parte dei casi introducono una discontinuità significativa nelle connotazioni del contesto in cui vengono collocati. Le attuali innovazioni tecnologiche consentono di scegliere collettori che per forma e colore possono attenuare tali discontinuità.

Impianti solari termici

Gli impianti solari termici si differenziano dagli impianti fotovoltaici per uso domestico, in genere, per il serbatoio di accumulo dell'acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda ubicazione e posizionamento dei pannelli si rimanda pertanto a quanto indicato per gli impianti fotovoltaici integrati e semintegrati.

Per quanto riguarda il serbatoio, esso va collocato in appositi locali tecnici all'interno degli edifici o di corpi accessori. Sono da escludere localizzazioni in copertura o in aree esterne.

Impianti fotovoltaici integrati

L'impianto integrato è costituito da moduli che sostituiscono il materiale da costruzione convenzionale dell'involucro edilizio, diventando parte integrante della copertura piana o inclinata e/o delle facciate (DM 19/2/2007 art. 2).

In particolare sono previste le seguenti tipologie (DM 19/02/2007, all.3):

1. sostituzione di materiali di rivestimento di tetti, coperture, facciate di edifici e fabbricati con moduli fotovoltaici aventi la stessa inclinazione e funzionalità architettonica della superficie rivestita;
2. pensiline, pergole e tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto;
3. porzioni della copertura di edifici in cui i moduli sostituiscano il materiale trasparente o semitrasparente atto a permettere l'illuminazione naturale di uno o più vani interni;
4. barriere acustiche in cui parte dei pannelli fonoassorbenti siano sostituiti da moduli fotovoltaici;
5. elementi di illuminazione la cui superficie esposta alla radiazione solare degli elementi riflettenti sia costituita da moduli fotovoltaici;
6. frangisole i cui elementi strutturali siano costituiti dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto;
7. balaustre e parapetti in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano gli elementi di rivestimento e copertura
8. finestre in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano o integrino le superfici vetrate delle finestre stesse;
9. persiane in cui i moduli fotovoltaici costituiscano gli elementi strutturali delle persiane.

Dal punto di vista paesaggistico occorre distinguere tra:

- integrazione in edifici e manufatti di nuova realizzazione. Per essi il modulo fotovoltaico costituisce uno dei

materiali compositivi ed è dunque essenziale che esso venga utilizzato come tale nel progetto architettonico tenendo conto dell'attento dialogo dell'edificio/manufatto con le specificità del contesto in cui si inserisce;

• integrazione in edifici e manufatti esistenti. L'intervento può implicare:

a) l'adeguamento al materiale edilizio esistente (per esempio applicazione di particolari pellicole, introduzione di tegole "energeticamente efficaci", etc);

b) la sostituzione di materiali esistenti e richiede attenzione sia dal punto di vista del rapporto con le specificità del contesto in cui si inserisce (morfologiche, cromatiche, materiche), sia dal punto di vista del rispetto per la composizione architettonica dell'edificio e dei materiali costruttivi.

In ogni caso è necessario che dal punto di vista funzionale siano verificati gli eventuali effetti negativi del nuovo materiale e della nuova struttura sulla conservazione materica degli edifici e dei manufatti esistenti, nel loro complesso (statica, umidità, etc.) e nelle singole parti (coperture, etc.) e nei materiali, sia nel periodo di vita dell'impianto, sia in previsione della dismissione o sostituzione a fine vita. Ciò vale in particolare per i manufatti storici.

In relazione alla particolare valenza paesaggistica ed ambientale, in tutto il territorio comunale è esclusa la realizzazione di parchi solari od eolici e di nuovi impianti di captazione, canalizzazione e di manufatti per mini centrali idroelettriche. Interventi per micro elettrico sono possibili purché siano verificate con attenzione le interferenze con i caratteri propri del sito e sia ridotto al minimo l'impatto paesaggistico ed ambientale. Si auspica in tal senso il riutilizzo del patrimonio di manufatti ed edifici dimessi esistenti escludendo nuove edificazioni quando questo sia possibile, conservandone i caratteri storici.

Serre bioclimatiche

Così come previsto dalla Legge Regionale 21/12/2004, n.39 e s.m.i., si stabilisce che gli edifici e gli impianti di nuova costruzione nonché gli edifici e gli impianti ristrutturati siano concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e sull'impianto di climatizzazione estiva, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva.

A tal proposito e come previsto all' Art. 4 della suddetta legge, potranno essere realizzate "serre bioclimatiche" destinate allo sfruttamento dell'energia solare passiva.

Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.

La serra bioclimatica dovrà avere un volume massimo minore uguale al 20% del volume dell'immobile a cui è asservita, dovrà avere una profondità \leq al 30% della lunghezza del fronte principale con un massimo di m 3,00, ed una larghezza massima pari alla larghezza del fronte a cui è addossata, sarà facoltà dell'Amministrazione di imporre prescrizioni o indicazioni al fine di inserire la stessa nel contesto paesaggistico e del fabbricato.

Costituisce riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico il DGR 10974/09 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica" pubblicata sul BURL n. 8 Serie Straordinaria del 22 gennaio 2010.

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA

Art. 16 – Classificazione del territorio comunale consolidato e/o potenzialmente soggetto a trasformazione edilizia

Le TAVOLE del Piano delle Regole individuano i seguenti elementi areali e puntuali del territorio assoggettati alle specifiche norme del presente Piano:

16.1 . Zone A (nuc_ant.shp) - Nuclei di antica formazione identificabili ai sensi dei Criteri regionali (prima levata cartografia IGM). Si tratta dei nuclei e delle piccole aggregazioni di edifici identificati da un toponimo che hanno conservato le caratteristiche morfologiche originarie date dall'impronta del sedime edificato e dalla organizzazione degli spazi, nonché buona parte della tipologia originaria degli edifici ed alcune espressioni architettoniche. Il sistema è costituito anche da edifici isolati diffusi sul territorio che appartengono al più complesso sistema rurale storico di gestione del territorio e sostentamento della popolazione contadina. Tali ambiti comprendono anche le aree e gli edifici che, benché appartenenti ad un impianto antico, hanno subito profonde trasformazioni edilizie e di impianto, che ne ha alterato i caratteri originari.

16.2 . Zone A1 (nuc_ant.shp) - Le restanti aree con edifici e manufatti il cui sedime sia databile ai sensi dei Criteri regionali (prima levata cartografia IGM) come zona A, quando queste siano identificabili come insediamenti minori o quando si tratti di edifici ridotti a ruderi a causa dell'abbandono prolungato. Rientrano in questo ambito anche il sedime di manufatti non rilevabili ma documentabili dall'analisi cartografica dei catasti storici (Cessato Catasto).

16.3 . Beni di interesse storico monumentale (beni_es.shp) - Gli edifici storici, individuati secondo i criteri di datazione di cui al punto precedente, che, compresi nelle precedenti zone A o esterni ad esse, presentino qualità architettoniche e monumentali di particolare rilevanza.

16.4 . Ambiti consolidati prevalentemente residenziali (zone B ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444) (amb_urb.shp) - Si tratta del sistema edificato prevalentemente residenziale che vede una limitata densità fondiaria con prevalenza di case unifamiliari alternate ad edifici plurifamiliari sviluppati lungo la strada provinciale. Tale sistema insediativo è costituito anche dagli edifici sparsi non inclusi nelle zone A o in ambito agricolo che, anche ove non identificati dalla documentazione grafica e dal SIT comunale, costituiscono l'edilizia diffusa sul territorio.

16.5 . Ambiti per attività ricettive o speciali (zone F ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444) (Ricettivo_speciale.shp) – Ambiti pubblici o privati le cui funzioni sono di interesse generale e che costituiscono servizi ai sensi dell' Art. 9 comma 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Gli ambiti privati, anche ove già individuati dalla documentazione cartografica, sono riconosciuti quali servizi ai sensi di legge solo se regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi.

16.6 . Ambiti agricoli – azienda agricola (agricole.shp) Tali ambiti definiscono le aree di insediamento delle aziende agricole e costituiscono il sedime sul quale è possibile eseguire gli interventi di cui dal TITOLO III artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

16.7 . Ambiti agricoli di valenza ambientale – Prati pascoli e terreni per attività agricole (agricole.shp) - Aree utilizzate per le attività agricole che concorrono alla definizione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e soggette alle norme paesaggistiche del presente Piano delle Regole.

16.8 . Ambiti liberi non soggetti a trasformazione urbanistica (amb_nurb.shp) - Porzioni di territorio libero da edificazione non soggetti a vincoli specifici di tutela, né ai sensi del TITOLO VIII seguente né ai sensi della

valenza paesaggistica del presente piano e per i quali non sono previsti interventi di nuova edificazione e trasformazione urbanistica. Tali aree possono anche presentare caratteri di abbandono e degrado del suolo, dovuti alla dismissione delle attività agricole ed alla scarsa qualità del terreno. In tali ambiti è ammessa la conversione ad usi del suolo ed edificazioni con destinazioni agricole; sono ammessi altresì interventi di riqualificazione, da realizzarsi su iniziativa pubblica o privata, che comportino anche nuove edificazioni, da eseguirsi esclusivamente mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, in concertazione con l'Amministrazione comunale, al fine di definire uno specifico settore urbanizzato, che si inserisca in un progetto di valorizzazione del territorio. Dovrà essere sempre verificata l'esclusione di vincoli e prescrizioni di cui al TITOLO VIII del presente Piano delle Regole.

Art. 17 – Disciplina degli interventi

17.1 . Definizione degli interventi

Per le opere relative al presente TITOLO III gli interventi edilizi sono definiti ai sensi dell'articolo 27 della Legge Regionale N.12 del 2005 e s.m.i.

17.2 . Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Gli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, possono essere assoggettati agli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.

E' sempre ammesso il recupero dei volumi e spazi attualmente non utilizzati.

All'interno degli ambiti di tessuto consolidato di cui alle **classi 1, 2 e 3 dell'Art. 16** precedente è possibile individuare interventi di cui al comma 1 lettera f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, assoggettati a trasformazione urbanistica mediante Piano Attuativo, ove si preveda la riqualificazione dei volumi esistenti, anche mediante trasposizione volumetrica dei corpi di fabbrica. In tal caso, anche quando sia verificato un indice di utilizzazione fondiaria eccedente i parametri di zona stabiliti al comma seguente, tale indice esistente potrà essere confermato, purché il piano attuativo sia rivolto ad una riqualificazione funzionale dell'area e ad una mitigazione dell'impatto degli edifici rispetto al contesto mediante opere di riqualificazione urbana e mitigazione ambientale; purché, inoltre, le nuove realizzazioni siano attuate in forma compensativa, secondo i criteri e gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e secondo i criteri orientativi finalizzati al risparmio energetico ed all'utilizzo di energie rinnovabili.

Gli interventi di nuova costruzione in aree libere sino ad una consistenza del Volume Virtuale (Vv) pari a mc 700, sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi di nuova costruzione in aree libere oltre la consistenza del Volume Virtuale (Vv) di mc 700 e tutti i processi di trasformazione urbanistica che non siano relativi alle opere già ammesse ai sensi dei vincoli vigenti, sono da ritenersi soggetti ad un Piano Integrato di Intervento o ad un Piano Attuativo ai sensi dell' art. 12 della L.R. 12/05 e s.m.i.

17.3 . Destinazioni d'uso

In tutto il territorio comunale sono ammesse le seguenti destinazioni:

1. Agricoltura = attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-frutti-floricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze ai sensi dell'art. 59 della LR 12/2005.

2. Residenza = abitazioni e relativi servizi.
3. Ricettivo = attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui all'art. 22 della LR 15/2007. Sono compresi i residence e le foresterie
4. Commercio = attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso ed esercizi secondo le categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita come stabilite all'Art. 44 delle presenti norme. Valgono le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 11471998.
5. Direzionale = uffici privati, studi professionali, gallerie d'arte, sale conferenze private, centri congressi.
6. Servizi privati = residenze socio-assistenziali, centri benessere, centri massaggi e riabilitazione, spazi medici privati, spazi espositivi privati, centri per attività sportive e ricreative anche all'aperto, laboratori artigianali, esercizi pubblici per la distribuzione di alimenti e bevande.
7. Servizi pubblici = attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici.

17.4 . Parametri urbanistici per Classi di intervento

Gli interventi che riguardano gli ambiti di cui alle **classi 1, 2, e 3 dell'Art. 16** precedente, sono disciplinati dalle norme specifiche di cui al seguente TITOLO IV.

Classe 4 . Ambiti consolidati prevalentemente residenziali B

Parametri edilizi

Non sono ammessi nuovi volumi ed ampliamenti.

Per gli edifici uni e bi-familiari è ammesso un bonus planivolumetrico una-tantum pari a mq 50,00 di S.L.P., fatto salvo il rispetto delle distanze prescritte e purché tale intervento garantisca la tutela dei caratteri paesaggistici ed ambientali.

Per gli edifici esistenti, ove ne sia riconosciuta l'inadeguatezza alle norme igienico-sanitarie in vigore e/o la non compatibilità ed il contrasto dei manufatti con il contesto paesaggistico ed ambientale, sono ammessi interventi di ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche contenute nei limiti del 20%-30% rispetto al sedime esistente, dovute ad adeguamenti tecnologici e finalizzate al superamento delle barriere architettoniche e/o alla migloria delle relazioni con il contesto ambientale e purché venga garantita la conservazione della morfologia del terreno e l'eliminazione di eventuali manufatti, corpi accessori e pertinenze in contrasto con l'ambiente.

E' ammessa sugli edifici esistenti la realizzazione di logge, balconi e porticati, di corpi per disimpegno o tecnologici che non siano conteggiabili nella volumetria ai sensi dell'Art. 5.6, nonché gli interventi finalizzati all'applicazione dei disposti di cui al precedente Art. 15, purché tali opere siano esclusivamente finalizzate alla eliminazione delle incongruenze ed a fronte di miglorie paesaggistiche ed ambientali.

Tutti gli interventi di cui al presente punto sono soggetti a preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Gli eventuali interventi di nuova costruzione ed ampliamento che non rientrino nei casi sopra citati sono sottoposti alla proposta di un Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato nel caso di lotto unitario con superficie territoriale ST inferiore o uguale a mq 1.200,00 o di unità immobiliare con S.L.P. inferiore o uguale a mq 120, redatto con le finalità di riqualificazione dei volumi esistenti, anche mediante trasposizione volumetrica dei corpi di fabbrica, di recupero funzionale dell'area e/o di mitigazione dell'impatto degli edifici rispetto al contesto mediante opere di riqualificazione e mitigazione ambientale e fino alla saturazione dei seguenti indici:

Uf = mq/mq 0,10

Rc = 15% Sf max

Numero piani = 2

Dc = min m 5,00 o ½ H

Ds = come definite dal TITOLO II Art. 8 delle presenti norme fatti salvi gli allineamenti esistenti

Df = m 10,00

Gli interventi di nuova costruzione di cui al presente comma concorrono al calcolo della capacità edificatoria massima consentita dal Documento di Piano.

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con la residenza, le attività/lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994 e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza.

Non sono ammesse le attività produttive agricole salvo attività residuali di tipo domestico intendendosi con esse orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti (intesi come animali "da cortile" di piccola taglia con esclusione di caprini, ovini, suini, equini, bovini e similari). E' ammessa la conversione a destinazione agricola di edifici quando questi siano adeguatamente isolati rispetto agli ambiti residenziali nel rispetto delle distanze di cui all'Art. 8.6 ed ove sussistano i requisiti di compatibilità ambientale disposti dalle norme vigenti.

Classe 5. Ambiti per attività ricettive o speciali a carattere pubblico o privato

Parametri edilizi

Gli indici da rispettare per ognuna delle strutture ed impianti su elencati sono definiti dalle leggi e norme specifiche che regolano le opere stesse e sono stabiliti da specifici Piani Attuativi.

Per gli edifici esistenti e riferiti ad una singola attività, sono consentiti ampliamenti mediante Piani Attuativi o Permesso di Costruire Convenzionato.

Destinazioni d'uso

Sono aree destinate a soddisfare le esigenze collettive della comunità o strutture ed impianti pubblici con funzioni di servizio; sono escluse tutte le destinazioni che non siano di interesse comune e non costituiscano servizi ai sensi del comma 10 dell'art. 9 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Classe 6. Ambiti rurali

Gli interventi in ambito agricolo sono disciplinati dal TITOLO III artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento che interessano edifici individuati in Zone A ed A1 - Edilizia storica sparsa, sono disciplinati dal TITOLO IV delle presenti norme. Nelle zone A ed A1 potrà essere ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive a quanto previsto dal suddetto TITOLO IV, derivanti dalle specifiche verifiche del volume agricolo ammesso ai sensi della Legge Regionale, purché il relativo progetto sia presentato con le modalità richieste per i Piani Attuativi e vengano rispettate le specifiche indicazioni delle presenti norme di cui ai TITOLI IV e VII in merito alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico.

Detti criteri progettuali dovranno essere applicati anche per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione di edifici per attività agricole che si trovino all'interno o in relazione con le Zone A. Si intendono in relazione tra loro gli edifici o i complessi edificati che, per contesto paesaggistico, uniformità percettiva, per contiguità, costituiscono un sistema unitario ove i diversi elementi siano correlati l'uno con l'altro. In detti casi i progetti dovranno considerare uno studio analitico d'insieme che includa nella documentazione presentata gli edifici tra loro relazionati anche se non interessati da opere edilizie.

Particolare attenzione dovrà essere data alla sistemazione degli spazi esterni, alla salvaguardia della percezione dei manufatti di tipo A ed A1, anche mediante adeguate fasce di rispetto. I materiali utilizzati per i nuovi manufatti potranno essere adeguati alle funzioni agricole, distinguendosi dagli elementi tradizionali, ma dovranno essere con questi compatibili e gli stessi non dovranno costituire elemento di contrasto percettivo.

Si auspica l'utilizzo di tecniche e materiali "coltivabili" seguendo gli indirizzi di cui all'Art. 15 "Disposizioni per il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile", delle presenti norme e si esclude l'utilizzo di manufatti e capannoni realizzati con elementi di cemento prefabbricato.

Particolare cura dovrà essere apportata anche per eventuali schermature e barriere vegetali a mitigazione degli spazi di deposito, letamaie ed impianti che costituiscano elemento di disturbo del contesto paesaggistico.

Classe 7. Prati pascoli e terreni per attività agricole

Aree utilizzate per le attività agricole che concorrono alla definizione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, ma sulle quali è esclusa l'edificazione ed ogni intervento di alterazione e trasformazione del suolo che comporti una significativa modificazione del paesaggio. Sono di norma escluse le trasformazioni da coltivazioni erbacee a coltivazioni arboree e viceversa. All'interno di tali ambiti, le variazioni della tipologia colturale paesaggisticamente significative dovranno essere supportate da un adeguato studio agrario di fattibilità e sostenibilità e valutate nel loro impatto paesaggistico secondo i criteri definiti al successivo TITOLO VII.

In tali aree si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

- sono escluse modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi pedonali strettamente necessari per il controllo dell'area e per i percorsi di fruizione escursionistica
- evitare modificazioni del sistema idrico naturale
- evitare la frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere (autoveicoli, motoveicoli, motocicli, ecc.) ad eccezione di quelli strettamente necessari per le operazioni di soccorso, per la conduzione degli edifici già esistenti e per lo svolgimento degli usi pastorali e silvicolture
- evitare l'installazione permanente di cavi, funi metalliche, linee elettriche
- evitare la costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica

Classe 8. AT Ambiti Liberi non soggetti a trasformazione urbanistica

Sono così definite le aree prive di costruzioni e non soggette a vincoli specifici di tutela per le quali il Documento di Piano non effettua previsioni di trasformazione urbanistica. In tali ambiti sono ammessi interventi edificatori esclusivamente mediante la redazione di un Piano Attuativo come definito all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni e solo sino alla saturazione della capacità edificatoria complessiva per le nuove costruzioni prevista dal Documento di Piano stesso .

I criteri e le norme di attuazione per detti piani sono quelli stabiliti al Titolo V ed in detta evenienza vengono applicati i seguenti parametri.

Parametri edilizi

Uf = mq/mq 0,15

Rc = 20% Sf max

Numero piani = 2

Dc = min m 5,00 o ½ H

Ds = come definite dal TITOLO II Art. 8 delle presenti norme fatti salvi gli allineamenti esistenti

Df = m 10,00

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni di cui ai punti 2, 3, 4, 5, 6 e 7 dell'Art.17.3

TITOLO IV - DISCIPLINA SPECIFICA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E PER I BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

Art.18 – Finalità e applicabilità

18.1 – Il Comune di Morterone tutela le forme della tradizione culturale rurale e civile che caratterizzano i nuclei di antica formazione presenti nel proprio territorio costituito da agglomerati di edifici rurali, nella consapevolezza che fu questo singolare sistema insediativo il vero e proprio centro della vita sociale, il luogo attorno al quale gravitavano le attività e la vita privata dei nuclei familiari, il luogo nel quale si costruiva la trama di rapporti tra le persone.

Con le presenti Norme Tecnico-Edilizie si promuove la conservazione, il risanamento, la ricostruzione e la migliore utilizzazione di tale patrimonio edilizio ed urbanistico con l'intento di rendere significative, anche per la soluzione di problemi che urgono nel presente, tali permanenze storiche.

18.2 – Le norme del presente TITOLO IV disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dell'ambito dei nuclei di antica formazione, zone A ed A1 e per i Beni di interesse storico monumentale.

18.3 – Tali aree sono individuate ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente nei quali sono inclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al punto e dell'art. 31 L. 457/78. Il perimetro dei nuclei di antica formazione e gli edifici storici diffusi sono stati definiti tenendo conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, nonché del Catasto Cessato e vigente, come richiesto dall'Art. 5 della L.R. n. 1 del 15/01/2001.

Art. 19 – Definizione e norme per gli interventi

Per quanto di seguito non specificato gli interventi edilizi sono definiti ai sensi dell'articolo 27 della Legge Regionale N.12 del 2005 e s.m.i.

19.1 – Manutenzione Ordinaria

19.1.1 – E' un'operazione rivolta a mantenere in efficienza gli edifici che consiste sostanzialmente in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzioni delle finiture degli edifici ovvero di restauro corrente, che non varia le forme e la destinazione d'uso.

Per quanto riguarda i Beni di interesse storico monumentale, la sostituzione relativa alle finiture degli edifici si intende quale riparazione delle parti degradate e, pertanto, viene ammessa nella previsione specifica che le eventuali sostituzioni di materiali vengano effettuate utilizzando lo stesso materiale preesistente o della medesima natura.

Queste operazioni si riferiscono alla manutenzione e/o rifacimento di parti di intonaco, all'imbiancatura delle pareti, alla verniciatura di infissi, alla riparazione degli impianti esistenti, ecc.

Per i suddetti Beni di interesse storico monumentale, per interventi di manutenzione ordinaria che comportino sostituzione di intere parti del manufatto edilizio si intendono esclusivamente quelli relativi alle porzioni interne degli stessi; per le parti esterne degli edifici tali interventi sono da considerare comunque di straordinaria manutenzione stante la loro possibilità di modificarne le caratteristiche storico ambientali.

19.1. 2 – L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ne ha il possesso del bene, anche per quanto riguarda la classificazione delle opere come manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo.

19.1. 3 – Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione comunale.

Qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo e darne comunicazione all'Amministrazione Comunale a cui dovrà essere allegato in copia il sopraccitato benestare.

Qualora il bene, pur non soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, sia compreso nell'elenco comunale dei Beni di interesse storico monumentale di cui all'ALLEGATO 2 del presente Piano delle Regole, è necessario darne comunicazione all'Amministrazione Comunale richiedendo il parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio.

19.1. 4 – E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite e, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori.

19.2 – Manutenzione Straordinaria

19. 2. 1 – Per quanto riguarda i Beni di interesse storico monumentale sono di manutenzione straordinaria gli interventi relativi alle finiture esterne ed interne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici lorde.

19. 2. 2 – Gli interventi di manutenzione straordinaria, non debbono costituire, a giudizio dell'U.T.C. sentito il parere delle commissioni preposte, un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né debbono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme o comportare mutamento della volumetria esistente.

19. 2. 3 – Nelle forme e nelle limitazioni previste dalla Legge è applicabile la procedura di "silenzio - assenso".

19. 2. 4 – E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite e, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione straordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori.

19.3 – Restauro e risanamento conservativo

19. 3. 1 – Per restauro e risanamento conservativo si deve intendere un intervento esteso a un contesto edilizio che abbia come fine primario quello di garantire il mantenimento del messaggio storico, estetico e documentario del bene culturale coincidente con quel contesto edilizio e nello stesso tempo e, non in alternativa, un migliore uso socio-economico.

Tutti gli interventi di restauro e di risanamento conservativo debbono essere affrontati con la cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.

Le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (circ.min.P.I. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

Nei casi di intervento su manufatti che abbiano subito trasformazioni successive alla loro edificazione, l'insieme

degli interventi può essere rivolto al recupero di caratteri e materiali compatibili con la tipologia originaria rilevata dalle analisi del contesto esistente.

In particolare per restauro conservativo si debbono intendere operazioni che comprendono:

- rifacimento del tetto (manto e/o armatura);
- rifacimento dei pavimenti;
- rifacimento delle strutture orizzontali-solai;
- medicazione e/o pulitura, dei paramenti murari interni o esterni in stato di degrado;
- rifacimento dei rivestimenti murari;
- sostituzione degli infissi esterni;
- interventi su elementi architettonici dell'edificio (portali, porticati, archi, piattabande, cornici, balconi, ballatoi, ecc.);
- rifacimento canalizzazioni verticali di impianti da inserire in nuove posizioni rispetto alle esistenti.

Per risanamento conservativo si debbono intendere operazioni che comprendono interventi tesi a:

- eliminare infiltrazioni di acqua, umidità dai muri;
- migliorare la tenuta di infissi esterni;
- migliorare le condizioni di coibenza termica o acustica delle strutture verticali e/o orizzontali.

19. 3. 2 – Tali interventi sono soggetti a preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio per il rilascio di permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività rilasciabile e a condizione che il proprietario o altri aventi titolo abbia presentato all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione rilasciata dall'Ente Regionale o dalle relative Soprintendenze se dovuta.

19. 3. 3 – Qualora nel corso degli interventi le costruzioni oggetto dei medesimi o parti di esse venissero comunque danneggiate, deve essere eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifico nuovo permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nell'attesa delle quali i lavori in corso devono essere sospesi. A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti probatori di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione Comunale; deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile.

Nessuna licenza d'uso può essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non sia stato ottemperato a quanto sopra.

19. 3. 4 – Reperti - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, affreschi, elementi lavorati significativi con riferimento a quanto descritto al precedente punto 19.3.1 del presente articolo, la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente conservati o collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica o estranea alle proprie caratteristiche originarie.

Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.

19. 3. 5 – Demolizioni - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che, dall'indagine di progetto, risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie ed alla trasmissione del relativo messaggio estetico.

Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario.

Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.

19. 3. 6 – Murature - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare.

Di grande importanza è la qualità dell'intervento di restauro dei paramenti murari, specie esternamente. Per questi dovrà essere quindi effettuata e allegata al progetto un'analisi dei materiali e delle tecniche con cui il manufatto è stato originariamente realizzato e, in caso di modifiche successive nel tempo, tale analisi dovrà essere effettuata mediante comparazione con le analoghe tipologie edilizie.

In nessun caso è consentito intonacare le murature in pietre a vista.

Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.

Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti.

Nei casi di sostituzione di singoli conci (anche se facenti parte di portali) a causa del degrado fisico di quelli antichi, la nuova pietra o nuovo mattone, ancorché di qualità uguale a quella da sostituire, dovrà avere un trattamento della superficie che sarà più levigato se quelle antiche avevano un trattamento scabroso e più scabroso se quelle antiche avevano un trattamento levigato.

Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.

19. 3. 7 – Archi volte, portali e porticati, aperture in genere - E' proibito abbattere volte, piattabande, architravi, archi, portali, triliti, colonne di aperture e porticati od effettuarne il tamponamento. Detti elementi debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica.

Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosso di volte e architravi.

Per gli stipiti in conci di pietra si consiglia di eliminare l'intonaco che in alcuni casi ne ricopre in tutto o in parte lo spessore.

E' straordinariamente consentito il tamponamento di porticati e logge al fine di ottenere un indispensabile miglioramento della utilizzazione dell'immobile. Tali interventi dovranno garantire la completa riconoscibilità del manufatto originario e la reversibilità dell'intervento, mediante tecniche e materiali appropriati, ad esempio, con posizionamento in arretrato e con vetrate prive di telaio.

Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.

19. 3. 8 – Solai - Sono sostituibili i solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e, compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito.

I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare, in questo caso è richiesta la sostituzione con materiale e tecnica analoga.

E' sempre consigliabile la posa in opera di solai che non comportino un'alterazione fisica della struttura muraria originale, ovvero aumenti consistenti del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato, l'inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazione di tipo dinamico. In particolare non sono ammissibili solette in c.a. e laterizio, gettate di cordoli in c.a. che taglino orizzontalmente la struttura muraria.

E' preferibile, nei casi di nuovi solai, la posa in opera di solai compositi a travi in legno con soletta collaborante, profilati di ferro portanti con tavelloni in laterizio o in c.a. prefabbricato e che richiedano una caldana di pareggiamento sul calpestio non superiore a cm. 6.

E' possibile usare travetti in c.a. al posto delle travi in ferro sempre che essi non richiedano il getto di una soletta superiore armata.

Sono ammissibili solai a travi, travetti e tavolato in legno.

In genere tutte le nuove opere (solai, scale, tramezze) devono avere una costruzione il più possibile a secco ed una individuazione immediata rispetto all'involucro murario.

E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento dell'utilizzazione dell'immobile, ferme restando le verifiche delle conseguenti variazioni di quota sugli elementi di facciata e della conseguente salvaguardia del disegno originario. Nel caso di portici, loggiati o androni con solette a vista, la modifica di quota non dovrà comprometterne i caratteri architettonici complessivi.

19. 3. 9 – Tetti - L'andamento generale dei tetti é inalterabile, salvo che per il recupero della tipologia originaria dei tetti che abbiano subito documentata alterazione rispetto all'originario.

Sono ammesse solo regolazioni di falde non piane, di gronde e colmi non orizzontali dove dette irregolarità non siano legate a valori della cui tutela deve occuparsi l'operazione di restauro.

Il manto di copertura va mantenuto in pietra , a coppì a canali o in tipi particolari se documentati.

Non é consentito di norma variare il manto sostituendolo con altri tipi di manufatti al di fuori di quelli tradizionali.

19. 3. 10 – Superfetazioni - Quando i volumi superfetativi di cui all'Art. 6.9 sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente dei nuclei antichi, si prescrive la loro eliminazione senza recupero del relativo volume.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi "abusivi" o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché vengano ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.

19.4 – Ristrutturazione edilizia

19. 4. 1 – La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni.

19. 4. 2 – Gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei nuclei di antica formazione non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei capoversi seguenti.

Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani, di eventuale spostamento di scale anche esterne, di creazione di prese di luce per rendere abitabili gli spazi interni.

19. 4. 3 – Allo scopo di elevare lo standard residenziale del nucleo antico e di trattenere o attirare abitanti in esso, sarà possibile applicare gli art. 63-64-65 della L.R. 12/05 per rendere abitabile il sottotetto alle seguenti condizioni:

- vengano rispettate la pendenza, la sagoma e la tipologia delle coperture, le quote di gronda e di colmo esistenti salvo la realizzazione di un maggiore spessore della struttura e dell'orditura comprendente lo strato di coibentazione, quando le falde abbiano conservato i caratteri originari;
- sia modificata la pendenza, la sagoma e la tipologia delle coperture, le quote di gronda e di colmo esistenti con il fine di ripristinare i caratteri originari dei tetti secondo i criteri disposti al seguente Art. 20;
- non vengano realizzati manufatti aggiuntivi, quali abbaini, lucernari e terrazzi a pozzo;

- per raggiungere questi sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.

19. 4. 4 – Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che:

- la nuova apertura sia conforme ai criteri compositivi del prospetto interessato, non costituisca per forma e tipologia elemento estraneo ai caratteri seriali dei manufatti storici individuabili per la specifica tipologia edilizia, in relazione alla funzione e all'epoca di costruzione originaria; in tal senso è ammesso l'inserimento di aperture che ripropongano elementi abitualmente utilizzati per altre funzioni, quali tagli delle pareti per aerazione di fienili e sottotetti; è inoltre auspicabile l'utilizzo, quando necessario, di aperture di taglio ridotto e disegno composto su modulo quadrato o rettangolare posizionato in verticale;

- non siano posizionate in modo arbitrario e puramente funzionale alla distribuzione degli spazi interni su pareti cieche che costituiscono elemento caratterizzante delle relazioni tra i complessi edilizi e gli spazi esterni;

- nel caso di inserimento di aperture con serramento di tipo tradizionale dovrà essere rispettata la modularità usuale, di norma, con larghezza non maggiore di m 1,00 superficie che non ecceda i mq 2,50 per porte-finestre e i mq 1,50 per finestre e, comunque, non sia maggiore del valore del rapporto aero-illuminante richiesto dal R.L.I. tra la superficie dell'apertura e la superficie del vano da illuminare.

19. 4. 5 – I balconi a sbalzo ed i ballatoi con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastino con l'organismo edilizio e/o risultino essere realizzati successivamente rispetto all'edificio in cui sono inseriti, possono essere demoliti presentando un progetto dei prospetti interessati con la nuova forma che le aperture andranno ad assumere dopo la demolizione, anche se dette forme non ricalcano la dimensione del manufatto originario e la scansione delle aperture e sempre che la qualità formale e tecnologica della nuova trasformazione sia di elevato livello.

I balconi e i ballatoi che presentino le suddette caratteristiche materiche contrastanti con l'organismo edilizio, in quanto oggetto di trasformazioni nel tempo, ma che risultino parte del disegno originario del manufatto edilizio possono essere sostituiti con manufatti di analoga forma e dimensioni eseguiti con materiali e tecniche compatibili con i caratteri seriali dei manufatti storici individuabili per la specifica tipologia edilizia.

I loggiati esterni o interni alle corti che abbiano subito trasformazioni nel tempo contrastanti con l'organismo edilizio originario, quali la sostituzione della struttura lignea con muratura, il tamponamento delle aperture con paramenti di vario genere (muratura, vetro-cemento, serramenti), possono essere sostituiti con manufatti di analoga dimensione eseguiti con materiali e tecniche compatibili con i caratteri seriali dei manufatti storici individuabili per la specifica tipologia edilizia. Si auspica, in tal senso, il recupero e la riproposizione dei manufatti caratteristici, anche ove questi siano stati completamente rimossi ma ve ne sia traccia documentabile. Tutte le operazioni edilizie relative alle opere del presente comma sono realizzabili a titolo gratuito (D.P.R. 380/2001, art. 17, comma 2, lettera e) e, pertanto, il relativo costo di costruzione non rientrerà nel computo delle opere di ristrutturazione riferito al complesso edilizio interessato.

19.5 – Nuova costruzione

19. 5. 1 – Per la sua stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, di norma questa categoria di intervento, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo ed agli Artt. 21 e 22, è proibita.

19. 5. 2 – Sono consentiti interventi di nuova costruzione solo nell'ambito di interventi di risarcimento e incentivazione consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici. Specificatamente viene attribuito un possibile incremento del 15% ai sensi dell'Art. 15 delle presenti norme ed all'interno di Piani Attuativi e di Programmi Integrati di Intervento di cui al successivo comma 19. 6. 2.

19.6 – Ristrutturazione urbanistica

19.6.1 – Per la sua stessa natura, ovvero di intervento finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, di norma questa categoria di intervento é proibita, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo quando essa si prospetti quale recupero e riqualificazione del tessuto storico quando questi sia stato compromesso e, pertanto si intenda procedere ad un intervento ricorrendo anche a trasposizioni volumetriche e realizzazione di nuove costruzioni.

19.6.2 – Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica solo nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento e Piani Attuativi aventi per finalità precipua quella di ottenere miglioramenti della qualità dello specifico contesto urbano o ambientale in caso di dimostrata alterazione del tessuto originario, di interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi. Detti piani attuativi dovranno dimostrare inoltre il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi quali maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale.

19.7 – Interventi minori

19.7.1 – Sono gli interventi volti alla installazione di:

- a) insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- b) cartellonistica murale o a struttura portante propria;
- c) distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- d) tende solari sul suolo pubblico;
- e) impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- f) episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- g) sistemazione aree esterne per piccole coltivazioni, orti e manufatti a questi connessi quali recinzioni protettive, serbatoi acqua, deposito attrezzi.

19.7.2 – Tali opere non devono turbare il quadro urbano, l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione; dovranno essere concepite per disegno forma e colore in un quadro unitario dei manufatti nel contesto urbano secondo le indicazioni fornite dal presente TITOLO e dal Regolamento Edilizio.

19.7.3 – Tutti gli interventi elencati nel presente punto 19.7 ricadenti negli ambiti di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'Art.16, sono soggetti a parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio.

19.8 – Interventi relativi alle aree scoperte

19.8.1 – Sono gli interventi volti alla formazione, mediante realizzazione di manufatti, pavimentazioni o movimentazione terra, di cortili ed orti ed alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione. In essi si comprende l'abbattimento di alberi ad alto fusto (si intende "albero ad alto fusto" quello il cui fusto, semplice o diviso in rami, supera un'altezza di ml. 3,00). Sono ivi comprese le sistemazioni ad orto di limitati settori che sono parte integrante dell'area di pertinenza del nucleo antico.

19.8.2 – Tali interventi sono assentibili mediante le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati quando vengono realizzati contemporaneamente; quando sono realizzati in forma autonoma sono soggetti a parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e assentibili mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

19.8.3 – Non sono soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività le attività indotte dal normale avvicendamento delle pratiche di giardinaggio e ad orto con le sistemazioni del terreno a queste strettamente connesse, quando non comportino realizzazione di manufatti accessori; la sistemazione delle aree libere dovrà

comunque rispettare i criteri di intervento di cui al successivo Art. 20 ed al Titolo VI.

19. 9 – Interventi relativi ad aree libere da edificazione

19. 9. 1 – Le aree libere comprese nelle zone di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'Art.16, nonché le aree di pertinenza alle zone A ed A1 definite nella Carta Condivisa del Paesaggio, non sono edificabili salvo i casi di cui ai punti 19. 5 e 19. 6.

Art. 20 – Linee guida generali per gli interventi

20. 1 . Al fine di ottenere la continuità con le preesistenze, qualunque sia la categoria d'intervento ammesso, ovvero sia per gli interventi ammessi in assenza di Piano Attuativo, sia per gli interventi previsti all'interno dei Piani Attuativi, per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, per gli interventi minori e per gli interventi sulle aree scoperte, si applicheranno le seguenti norme particolari, considerato che ciascun intervento, anche l'ordinaria manutenzione sulle parti esterne degli edifici, può danneggiare irreparabilmente quel bene culturale che è parte del patrimonio architettonico storico collettivo.

20. 2 . L'assunto fondamentale è che gli interventi edilizi nei nuclei antichi hanno il fine di garantire, con mezzi ordinari e straordinari, il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi complessi.

Pertanto tutti gli interventi edilizi debbono essere finalizzati a garantire la sopravvivenza del contesto edilizio dei nuclei antichi e quindi la trasmissione del loro messaggio storico.

Prendendo inoltre atto che gran parte del patrimonio storico ha subito trasformazioni significative che ne hanno compromesso i caratteri originari, gli interventi dovranno altresì essere finalizzati al recupero dei valori architettonici con particolare riferimento all'uniformità tipologica che ha per secoli caratterizzato il sistema edificato locale.

20. 3 . Tutto ciò premesso, a giudizio della Commissione comunale per il Paesaggio, è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente Titolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un Piano Attuativo sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli dal contesto e dalla tradizione. In tal caso, in fase di esecuzione delle opere, non sono ammesse Varianti che alterino le caratteristiche architettoniche, materiche e cromatiche previste dal progetto approvato né dette Varianti potranno essere soggette al rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria.

20. 4 . Ai fini della tutela generale del patrimonio si assume il principio fondamentale che il migliore intervento di recupero e ristrutturazione è quello che non si vede. In tale ottica rientra anche l'indicazione di principio per cui, anche in caso di trasformazione della destinazione per l'uso quale dimora di vacanza, gli elementi costruttivi tipici di stalle e fienili dovranno essere mantenuti.

Nel ripristino e nell'uso di nuovi manufatti ci si dovrà inoltre attenere ai seguenti principi:

- semplicità delle forme
- povertà dei materiali
- essenzialità nella loro lavorazione

Tale principio deve essere assunto anche nella sistemazione delle aree esterne per il mantenimento di prati e recinzioni.

20. 5. 1. Tipologie - Si intende la classificazione dei fabbricati secondo caratteristiche e dimensioni delle piante ed andamento del colmo del tetto, riconoscibili come modelli di riferimento.

La tipologia degli edifici originari è costituita da un corpo semplice o corpo doppio di una casa a torre per gli edifici abitativi e da un corpo semplice con stalla e superiore fienile per gli edifici di servizio. I settori che compongono le facciate degli edifici rispondono a misure proporzionate tra loro che garantiscono un equilibrio volumetrico dell'insieme. La grande semplicità dei volumi e del loro rapporto con il paesaggio circostante è la caratteristica principale da conservare e da recuperare nei centri storici ove siano stati aggiunti elementi estranei alle forme originarie ed ai manufatti tradizionali.

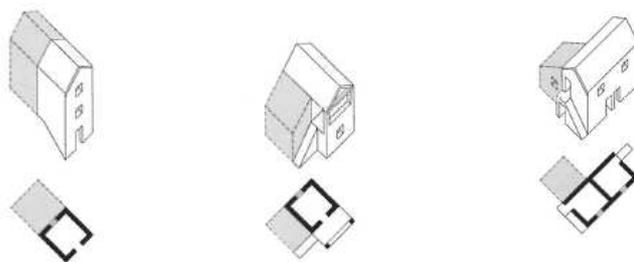


La sovrapposizione di elementi aggiunti estranei alle forme originarie ha cancellato ogni equilibrio nelle relazioni dell'insediamento con il luogo

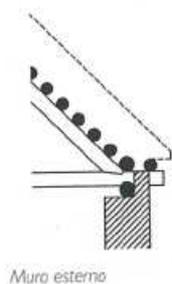
La presenza di corpi accessori eseguiti disordinatamente e la poca cura delle aree esterne contribuisce alla perdita di significato dei luoghi

La formazione delle aperture deve rispettare un determinato rapporto pieno-vuoto, pertanto esse devono essere ubicate sugli assi che ordinano la facciata.

Al fine di adeguare funzionalmente gli edifici esistenti o di recuperare le tipologie originarie mediante trasposizioni volumetriche che portino all'eliminazione delle superfetazioni, delle forme e degli elementi architettonici estranei all'edilizia storica, si indicano alcuni schemi planivolumetrici relativi agli ampliamenti ammessi.



20. 5. 2. Coperture - Le coperture originarie a due falde inclinate con accentuata pendenza, dapprima in paglia e poi in piode di pietre locali, hanno costituito a lungo uno degli elementi caratterizzanti del paesaggio. Di fondamentale importanza la loro pendenza per l'integrazione volumetrica alle forme tradizionali. Lungo le facciate, sia sui fronti del timpano che di gronda, in genere, gli elementi lignei della carpenteria (radice, teste delle catene, travi, assi di sostegno delle piode) erano nascosti dietro la muratura.



Nella quasi totalità dei casi tali coperture sono andate perse e sono state trasformate. In alcuni casi si è conservato l'impianto murario con sostituzione del manto con lamiera o tegole di cemento; in altri casi è stata alterata la pendenza originaria ed è stato ancora realizzato un nuovo manto in tegole o lamiera; in altri ancora si presenta l'intero tetto crollato.



Casistica delle trasformazioni effettuate sui tetti originariamente in paglia poi sostituita dalle piode

Vi sono poi edifici realizzati o completamente ristrutturati a partire da fine ottocento e dagli inizi del secolo scorso, che si presentano con un impianto planimetrico a corpo più largo, per i quali si è consolidata la tipologia del manto in coppi a canali.



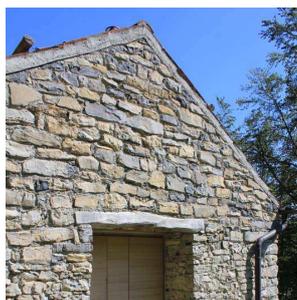
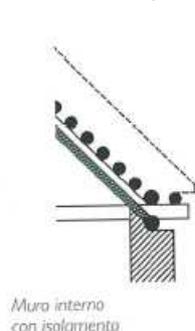
Tetto a padiglione con manto in coppi

In relazione all'analisi storica di ogni singolo manufatto, eseguita secondo le indicazioni del presente Piano, si prescrive il recupero tipologico dei manti di copertura originari in piode, da eseguirsi con soluzioni compatibili rispetto alle tecniche tradizionali.

La sporgenza di gronda dovrà essere contenuta alla sola misura determinata dallo sporto delle piode stesse

poste di partenza, sia sul lato di gronda che sul timpano. Ove il rivestimento murario lo permetta (in caso di pietra a vista) si auspica di evitare l'utilizzo dei canali in lamiera; questi, quando utilizzati, dovranno avere sezione semicircolare ribassata, ridotta all'indispensabile ed il materiale dovrà essere naturale, opaco e di tonalità scura (rame, zinco, zinco-alluminio)

L'eventuale isolamento dei locali sottostanti dovrà pertanto essere eseguito soffittando sotto i puntoni o lasciando la carpenteria in vista costruendo il muro all'interno.



Soluzione corretta applicata per la sistemazione di un tetto originariamente in piodè e successivamente sostituito con manto in coppi

Nel caso di edifici compromessi e non soggetti a restauro conservativo, ove si mantenga o ripristini la pendenza analoga ai tetti in piodè, è ammessa la realizzazione del manto in lamiera grecata e non ondulata, di tipo opaco, in tinta grigio scuro, tale da riproporre alla scala vasta l'impatto paesaggistico dei tetti originari. Dovranno essere altresì mantenute le caratteristiche sopra indicate per le sporgenze di gronda.



Soluzione in lamiera di tipo compatibile, ma con tecnica e caratteristiche non ammissibili per pendenza e sporgenze rispetto ai tetti in piodè

Nel caso di edifici la cui datazione originaria documentata risulta inquadrata tra fine ottocento ed i primi del novecento, con impianto planimetrico differente e pendenza delle falde ridotta, i manti superiori dovranno essere realizzati in laterizio color naturale o "anticato" con coppo a canale o tegola a mezzo coppo o portoghese. E' richiesto inoltre, ove possibile, il recupero delle tegole in coppi esistenti, anche integrato da nuovi manufatti con queste compatibili e l'eventuale frapposizione di manto protettivo sottotegola in lastre ondulate.

Per parziali rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi", se preesistenti, purché in cotto.

Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile.

La realizzazione di un maggiore spessore della struttura e dell'orditura comprendente lo strato di coibentazione non è considerata quale modifica della quota di colmo e di gronda esistente. In caso di rifacimento di una parte di tetto con andamento unitario delle falde e comprendente più proprietà, la modifica di quota del manto tra l'una e l'altra parte potrà essere autorizzata solo in seguito alla presentazione di atto unilaterale delle diverse parti con impegno, in caso di successivi interventi, alla realizzazione di un manto uniforme per quote e materiali. L'autorizzazione è comunque subordinata al parere della Commissione per il Paesaggio.

L'introduzione di qualsiasi tipo di abbaino e lucernario è di norma vietato.

Sono consentiti accessori di coronamento quali camini e torrioni d'esalazione che vanno però ridotti al minimo. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento dovranno essere di norma trattati come le facciate e,

se nuovi, dovranno essere intonacati secondo i criteri indicati per le pareti esterne. Sono ammessi torrini per canne fumarie per i nuovi impianti di riscaldamento a forma cilindrica in lamiera metallica di zinco grigia opaca oppure in rame.

Sono vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspide sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

20. 5. 3. Gronde e canali – Fatte salve le caratteristiche costruttive sopra descritte per i tetti in pioda e similari, in tutti gli altri casi la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a:

- cm 80 per coperture a padiglione
- cm 40 per gli edifici a due falde di origine rurale

Per gli edifici che si presentino privi di sporgenza di gronda, dovrà essere mantenuta tale caratteristica. La tecnica di realizzazione dell'appoggio del manto sulla muratura dovrà essere analoga; quando sia stata modificata la quota di posa in considerazione dell'inserimento di uno strato di coibentazione, dovrà essere esclusa la sporgenza di quest'ultimo dal filo esterno dei muri perimetrali e la posa di relative scossaline di tamponamento.

La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata in uno dei seguenti modi:

- con elementi di travi in legno a vista, colore naturale;
- con rivestimenti in legno colore naturale.

Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi.

L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio.

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda realizzati in rame, in legno, in lamiera zincata o zinco-alluminio.

I canali dovranno avere sezione ridotta, con raggio indicativamente non superiore a cm 6 posti alla quota del manto escludendo la realizzazione di sagome di tamponamento maggiorate per chiusura di spessori di coibentazione sporgenti.

20. 5. 4. Murature esterne – Le murature delle facciate dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili.

I muri a secco esistenti dovranno essere conservati tenendo conto delle caratteristiche di irregolarità del pietrame e delle fughe. Per i ripristini si auspica il recupero di materiale disponibile in loco, anche proveniente dai ruderi dimessi, senza utilizzare materiale finemente tagliato. La composizione delle pietre di varia grandezza deve seguire il principio di irregolarità razionale, inteso come ricerca della stabilità dell'insieme. Gli angoli devono essere costituiti da pietre più grandi e regolari evitando però eccessive enfaticizzazioni.

Ove utilizzata nei muri a vista dovrà essere ridotta al minimo la presenza di malta nelle fughe. In ogni caso i muri a vista non dovranno essere intonacati.



Il restauro, i rappezzi ed i nuovi muri intonacati devono essere eseguiti esclusivamente in malta a base di calce, calce aerea o utilizzando malte preconfezionate denominate intonaco di calce idraulica, escludendo l'utilizzo di

“malta bastarda” e di cemento; facendo attenzione ad ottenere un colore il più possibile simile a quello originale. Per le finiture “raso pietra” si dovrà ottenere una trasparenza strutturale dell'apparato murario dovuta alla casualità (dilavamento, pietre più sporgenti) e non voluta artificialmente.



Esempio di soluzione inaccettabile



Esempio di compatibilità nel recupero del tessuto murario originario anche accostato al nuovo consolidamento in C.A.



Esempio di tessuto murario ripristinato con uso eccessivo di malta cementizia senza una fondata ragione costruttiva; si noti inoltre l'artificialità dei rappezzi eseguiti in corrispondenza della gronda

Si dovranno mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere le tecniche ed i colori originali, se documentabili.

Solo pochissimi edifici quali chiese, oratori e cappelle erano tinteggiati o dipinti. Di norma, gli edifici intonacati non dovranno essere tinteggiati. Nei casi giustificati la tinteggiatura dovrà essere realizzata con intonaco colorato in pasta od utilizzando prodotti a base minerale e colori ispirati a quelli esistenti.

Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione per il Paesaggio.

Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in uno dei seguenti modi:

- in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali colorati in pasta a base di calce o silicati con l'esclusione di intonaci di tipo “plastico” o altro materiale di origine sintetica; per gli edifici di origine rurale essi dovranno essere realizzati con finitura a grana grossa e nelle tonalità determinate dagli inerti (sabbia naturale) di cui la malta stessa si compone; è richiesta la tecnica raso-pietra quando il supporto in pietra lo permette; al contrario non è ammesso interrompere il rivestimento sporadicamente in corrispondenza di conci in pietra;
- in pietra naturale a vista;
- in cemento martellinato o gettato a vista con casseri in doghe di legno piallato o a disegno particolare, quando di nuova realizzazione e solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti o per particolari inserimenti a completamento di porzioni di edificio mancanti, ampliamenti, accostamenti di corpi aggiuntivi che siano concepiti per integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni formali che si discostano dai modelli tradizionali pure ispirandosi a questi;

tali soluzioni dovranno essere approvate dalla Commissione per il Paesaggio.
E' escluso l'impiego di vetrocemento anche del tipo "UGLASS".



Il complessivo intervento di riqualificazione del manufatto originario mostra la compatibilità tra elementi trattati con materiali e tecniche della tradizione con inserimenti con l'uso di elementi della tecnica contemporanea quali il muro in C.A. gettato a vista.

20. 5. 5. Rivestimenti – Di norma negli edifici rurali non sono ammessi rivestimenti e zoccolature alle pareti.
E' ammesso l'utilizzo di rivestimento in doghe di legno naturale, grigliati a doghe orizzontali, per tamponamenti di aperture di aerazione per fienili e sottotetti o anche di nuova realizzazione, purché il disegno di tali aperture sia adeguatamente composto nel disegno di facciata.

20. 5. 6. Ringhiere, cancellate, recinzioni - Salvo il mantenimento ed il ripristino dei manufatti esistenti (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate in tavole o doghe di legno naturale o con inferriata di ferro verniciato.

Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione quadrata o rettangolare.

Logge o balconi dovranno essere realizzati con parapetti in legno o con ringhiere come sopra descritte.

Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale.

Le recinzioni metalliche, ove ammesse, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere.

Per gli edifici di origine rurale e nelle rispettive aree di pertinenza non è di norma consentita la realizzazione di alcuna recinzione, fatto salvo delimitazioni della proprietà di cui venga giustificata la necessità funzionale, da realizzare con elementi vegetali o con staccionate lignee.

Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; sono vietate fioriere in cemento o in altro materiale.

20. 5. 7. Infissi e serramenti esterni – Le aperture esterne a modulo quadrato o rettangolare dovranno rispettare adeguati rapporti dimensionali tra larghezza e altezza secondo il seguente criterio:

- porte e porte-finestre 1:2 ; larghezza da cm 90 a cm 100
- finestre 1 :1 o 1 :1,2; larghezza da cm 65 a cm 90 o da cm 45 a cm 60 per il modulo quadrato
- feritore 1 :2,5; larghezza da cm 15 a cm 30

I serramenti dovranno essere eseguiti in legno naturale con telaio fisso a vista sui quattro lati, a due ante uguali apribili normalmente e con vetro bianco trasparente (non a disegno stampato, bianco latte o riflettente). Le ante apribili devono essere divise (sulla verticale) almeno in due parti con delle traversine di separazione. Il modulo quadrato potrà avere una specchiatura unica. Il telaio fisso deve essere posato in arretramento con mazzetta tra cm 25 e 30 dal filo del muro esterno. Le feritoie non dovranno avere telaio in vista, ma schermato dalla

mazzetta.

Le soglie sui muri in pietra a vista devono essere di norma in pietra grezza o in pietra analoga alle pareti od in cemento liscio fine alla cazzuola con inclinazione verso l'esterno; tale finitura può essere sostituita da una tavola in legno naturale. Le soglie su pareti intonacate potranno anche essere in lastre di pietra grezza a spessore minimo di cm 8.

Le aperture con strombatura esterna possono essere realizzate con cornice perimetrale intonacata.

Si prescrive la conservazione di portali, triliti, architravi in pietra e legno, nonché delle aperture a feritoia esistenti.

Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme:

a) nel caso in cui l'edificio originario sia di carattere rurale e non preveda apparecchi d'oscuramento, le nuove opere dovranno valutare soluzioni realizzate con ante interne o a scomparsa nello spessore dei muri; si potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata purché il loro inserimento e la tipologia dei manufatti non alteri sostanzialmente i caratteri originari di facciata;

b) l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà comunque essere realizzato mediante tipologie conformi per disegno, tecnica e materiali agli elementi storicamente riconosciuti escludendosi soluzioni che ricorrono a manufatti che, pur riproponendo dette tipologie, non ne rispettano dimensioni, spessori, ferramenta e finiture;

c) è escluso l'utilizzo di tapparelle avvolgibili;

d) è tassativamente escluso per oscuramenti e serramenti di porte e finestre l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale, la messa in opera di riloghe sporgenti in facciata e l'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterne;

e) possono anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee che si ispirino a principi di semplicità e di leggerezza, per i serramenti con il legno e il ferro e per gli oscuranti riproponendo soluzioni che richiamano i grigliati a doghe orizzontali tipici delle aperture di aerazione dei rustici;

f) i portoni ed i portoncini dovranno essere realizzati pieni, in legno massiccio al naturale con tavole accostate orizzontali o verticali.



Esempi di recupero e conservazione delle tipologie di aperture originarie

20. 5. 7. Loggiati e ballatoi – Balconi e terrazzi sono estranei alla tipologia rurale locale. I loggiati ed i ballatoi erano poco diffusi e di dimensioni estremamente ridotte; in materiale ligneo essi erano realizzati a disegno semplice e sono stati probabilmente introdotti in epoche più recenti rispetto agli edifici originari.

Negli edifici non soggetti a restauro conservativo è ammessa anche la loro nuova realizzazione purché di dimensioni contenute con sporgenze non maggiori di cm 90 e realizzati totalmente in legno naturale.

La chiusura di porticati e logge in muratura potrà essere realizzata con vetrate trasparenti sostenute da serramenti di disegno semplice in metallo a sezione ridotta, che permettano di leggere la struttura e la volumetria del porticato originario.

I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, sono di norma vietati.

I balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria e non derivino da interventi realizzati in epoca recente.

20. 5. 8. Spazi esterni - Gli spazi di corti e cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Non è consentito l'impiego di massetti autobloccanti in cemento, di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, fatto salvo l'utilizzo di "cemento architettonico" nelle tinte della sabbia naturale a riproposizione della terra battuta. Nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato con materiali tipici del luogo quali ciottoli di fiume, lastre in pietra naturale, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali.

Gli elementi d'uso e di arredo esistenti (lavatoi, pozzi, porticati, pergolati, alberi e piante importanti) devono essere conservati.

Gli spazi aperti a verde privato dovranno essere mantenuti nel loro carattere di giardino, orto o cortile verde. In particolare il suolo dovrà sempre rimanere permeabile: in caso di utilizzo, anche solo parziale, come parcheggio delle automobili, gli spazi aperti non potranno essere pavimentati, ma si potrà sostituire l'erba con materiali permeabili, ad esempio il prato armato, ghiaietto o la terra stabilizzata.

Particolare attenzione dovrà essere prestata anche nella sistemazione ad orto delle porzioni di prati limitrofe ai nuclei affinché, nella auspicabile attività di presidio ed utilizzo del territorio, venga mantenuta l'attenzione all'ordine ed alla percezione complessiva dei luoghi. In tal senso l'introduzione di manufatti accessori quali serbatoi per l'acqua dovrà essere opportunamente schermata utilizzando la vegetazione o paramenti realizzati in legno. Anche le recinzioni protettive dovranno essere ridotte ai minimi termini con tecniche basate sull'utilizzo del legno naturale ed auspicando il solo cordolo con assi lignee perimetrali se ubicati in posizione isolata.



L'accostamento di un corpo accessorio di nuova costruzione, seppure eseguito con inserimenti architettonici inusuali rispetto alla tradizione, conserva la naturalità del contesto e si pone in corretto dialogo con la tipologia originaria



L'allestimento casuale e disordinato degli orti in spazi aperti determina una notevole riduzione dell'alto valore percettivo dei luoghi



Esempio di recinzione lignea per orti



L'introduzione di serre, protezioni e corpi accessori dovrà tenere conto sia delle relazioni con il contesto edificato sia dell'utilizzo di materiali compatibili con la percezione paesistica anche alla scala vasta

20. 5. 9. Impianti tecnologici esterni - Non è consentito il montaggio o l'installazione in facciata di caldaie, canne fumarie, condizionatori d'aria, antenne paraboliche, quest'ultime nemmeno sulle coperture. Le griglie di aerazione in facciata dovranno essere adeguatamente mascherate. L'installazione di pannelli solari è ammessa ma dovrà considerare le tipologie e le tecniche che comportino il minore impatto visivo possibile sul manufatto e si dovranno valutare quelle soluzioni, anche con strutture aggiuntive al corpo di fabbrica, che ne permettano una migliore integrazione nel contesto (es. aggiunta di pergolati con copertura a pannelli solari in doghe inclinate, utilizzo della fascia di colmo per i tetti in piodo). Si esclude la posa sulle falde di copertura in piodo e si auspica la concentrazione dei manufatti in apposite aree ad uso collettivo. I pannelli solari fotovoltaici dovranno essere strettamente dimensionati alle necessità di produzione energetica per ciascuna unità e potranno essere posizionati anche in aggetto alla facciata soliva, con tecnica che ne denuncia la presenza tecnologica ma senza interferire con il manto di copertura.

Art. 21 – Norme di ordine urbanistico

21. 1. Al fine di recuperare i caratteri tipologici e morfologici degli impianti originari, nonché di riproporre la percezione dei nuclei antichi nel contesto paesaggistico, all'interno delle zone A, con esclusione della località Frasnida, sono ammessi interventi di trasposizione volumetrica mediante Piani Attuativi da redigere secondo le linee guida di intervento indicate al presente TITOLO e con particolare riferimento ai criteri di ampliamento degli edifici ed alle indicazioni sulle forme originarie.

I nuovi corpi non potranno eccedere le quote massime di gronda esistenti nel nucleo e dovranno comunque essere messi in adeguata relazione con i volumi contigui.

I tetti dovranno riproporre la tipologia delle coperture in piodo.

Al fine del calcolo delle superfici da trasferire in nuovi corpi ed ampliamenti è incluso il conteggio dei corpi accessori, di porticati, tettoie, logge e similari, quando queste siano riconosciute come superfetazioni di cui all'Art. 6.9.

La superficie complessiva ammissibile sarà ottenuta dalla sommatoria dei seguenti dati:

- superfici derivanti da trasposizioni volumetriche di corpi in contrasto con le tipologie storiche
- superficie una tantum per ciascuna unità immobiliare pari a mq 30
- superficie dei piani sottotetto

Potranno inoltre essere applicati in aggiunta i bonus volumetrici previsti dall'Art. 15 a condizione che, oltre all'applicazione dei criteri costruttivi relativi alla compatibilità energetica, l'intervento realizzi impianti ed elementi tecnologici a servizio di più unità esistenti nel nucleo, inserendoli nel contesto con soluzioni architettoniche compatibili anche con fattezze contemporanee.

Ciascuna unità immobiliare adibita a residenza non potrà comunque superare mq 90 di s.l.p.

Le superfici derivanti dalle trasposizioni volumetriche sono liberamente commerciabili all'interno del nucleo interessato secondo i criteri indicati al TITOLO IX.

In caso di trasposizioni volumetriche di volumi superfetativi acquisiti da terzi, i costi derivanti dalle demolizioni di dette superfetazioni potranno essere dedotti dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

21. 2. Non è ammessa demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali sia previsto il restauro ed il risanamento conservativo.

21. 3. Il livello di intervento ammesso con il Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non potrà comportare la demolizione e ricostruzione in modo difforme rispetto al sedime, alla forma ed alle dimensioni del fabbricato esistente. Sono ammesse modifiche planivolumetriche dovute ad adeguamenti tecnologici e finalizzate al superamento delle barriere architettoniche, purché effettuate secondo i criteri indicati al presente TITOLO e purché contenute nei limiti del 10%; oltre tale limite la loro attuazione è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo.

21. 4. L'applicazione degli art. 63-64-65 della LR 12/05 in merito al recupero dei sottotetti è ammessa solo a condizione che vengano rispettati i criteri indicati al presente TITOLO e le quote di gronda e di colmo esistenti se corrispondenti ai caratteri originari dell'edificio. Gli interventi di cui ai suddetti articoli della LR 12/05 sono sempre ammessi quando, su edifici con impianto planimetrico compatibile, venga riproposta la tipologia di copertura in pioda. In tal caso saranno possibili modifiche della quota di gronda e di colmo per ottenere i requisiti di altezza interna utili al recupero del piano sottotetto almeno per locali accessori e tali modifiche non sono considerate come aumento volumetrico. In ogni caso l'intervento di modifica volumetrica dovrà essere messo in relazione con i corpi contigui.

21. 5. Non è possibile modificare il numero dei piani fuori terra quando resti immutata la posizione degli orizzontamenti, mentre è consentita la formazione di soppalchi; questi ultimi dovranno essere realizzati impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue e rispettando le norme del Regolamento Locale di Igiene. Trattasi di operazione propria della ristrutturazione che viene specificatamente consentita nell'ambito del risanamento conservativo, con relativo aumento della superficie lorda di pavimento.

21. 6. All'interno del perimetro delle zone A si esclude la costruzione di edifici accessori e di box a carattere precario, mentre è consentita la realizzazione di locali di pertinenza interrati.

E' consentita la demolizione e ricostruzione, anche in una posizione diversa dall'attuale, di edifici accessori adibiti a box e deposito per attrezzi che risultino quali elementi chiaramente in contrasto con il contesto. In tal caso si dovranno adottare quelle soluzioni che comportino il migliore inserimento del manufatto, con il fine di migliorare le relazioni tra pieni e vuoti nei cortili e nei nuclei edificati. Ad esempio la copertura dovrà avere l'apparenza di un portico o di una pergola che si ambienta correttamente nel contesto di un cortile; le strutture a tettoie e pergolati non potranno essere chiuse lateralmente, dovranno avere pilastri in muratura con finiture adeguate ai presenti criteri o leggeri in ferro e in legno.

Nel caso di edifici accessori posti in posizione isolata in mezzo al lotto, che costituiscono un elemento chiaramente in contrasto col contesto edificato, è fatto obbligo di demolire le volumetrie esistenti, e, **nel caso di manufatti anteriori al settembre 1967 o successivamente regolarizzati**, è consentita la ricostruzione del volume corrispondente, anche con un nuovo uso residenziale, a condizione che siano costruite in continuità con l'edificato del lotto preesistente e secondo i criteri indicati dal presente TITOLO.

21. 7. Nelle zone A1 sono possibili limitati ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e funzionale dei manufatti esistenti; tale incremento dovrà essere effettuato seguendo esclusivamente le linee guida del presente TITOLO. Detto ampliamento sarà possibile senza Piano Attuativo con i seguenti criteri:

- Per singolo corpo di fabbrica la cui superficie coperta risulti uguale od inferiore a mq 32 è ammessa

una superficie coperta in ampliamento pari ad 1/3 del sedime esistente.

- Per edifici complessi comprendenti più unità immobiliari dovrà rispettarsi la stessa proporzione di 1/3 della superficie coperta esistente, ripartendo l'ampliamento in parti uguali tra il numero delle singole unità immobiliari. Il progetto di ampliamento potrà essere avanzato da una singola proprietà ed essere realizzato in lotti successivi, ma previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto dal 51% delle proprietà (calcolate sulla rendita catastale) al quale ciascuna dovrà attenersi.

Sarà inoltre possibile la realizzazione di corpi aggiuntivi adibiti a porticato, tettoia, legnaia, sia addossati ad un edificio esistente, sia in posizione distaccata da esso, purché lo stesso sia concepito con criteri di compatibilità espressi dal presente TITOLO IV, non comporti elemento di alterazione dei caratteri planivolumetrici dell'edificio stesso, ne venga giustificata la necessità funzionale, non ne venga esclusa o diversamente normata la realizzazione per vincoli specifici. Tale corpo aggiuntivo non potrà superare il 30% della s.l.p. esistente.

21. 8. Per gli edifici in zona A1 classificati come *ruderi* ove non sia possibile l'identificazione planivolumetrica del corpo esistente, viene riconosciuta una superficie coperta minima di mq 20 ed una s.l.p. minima di mq 30. E' inoltre ammesso un incremento nel limite massimo del 25% della s.l.p. esistente. I nuovi volumi dovranno essere progettati secondo i criteri previsti dal presente TITOLO IV, rispettando le caratteristiche originarie, gli aspetti seriali e le regole in generale con i quali i fabbricati sono stati edificati, per quanto riguarda i rapporti dimensionali, la composizione dei prospetti, l'utilizzo dei materiali, la forma e le dimensioni delle parti e delle finiture; ciò sia che si intervenga mediante mimesi con i caratteri originari, sia con interventi che denuncino esplicitamente la contemporaneità dell'intervento.

21. 9. Possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (Piano Attuativo) anche le aree incluse nel presente TITOLO IV per le quali non sia prevista obbligatoriamente l'attuazione del P.G.T. mediante un piano urbanistico attuativo, che comporti un Piano di Recupero o di Ristrutturazione Urbanistica qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planovolumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare. In particolare tale strumento potrà essere opportunamente valutato per le operazioni di riqualificazione delle zone A ed A1 là dove i complessi abbiano subito notevoli trasformazioni che ne abbiano pregiudicato i caratteri originari; per interventi su edifici posti in zona A1 annessi o da annettere ad attività agricole che richiedano la loro riqualificazione funzionale o l'accostamento di particolari strutture adeguate alle esigenze produttive.

Art. 22 – Individuazione dell'edilizia storica

Il patrimonio storico ed i beni culturali presenti sul territorio comunale sono classificati come di seguito specificato.

22. 1 . Zone A (*nuc_ant.shp*) come definite al punto 1 dell'**Art.16**.

21. 2. Zone A1 ruder (*nuc_ant.shp*) come definite al punto 2 dell'**Art.16**.

21. 3. Beni di interesse storico monumentale (*beni_es.shp*) come definite al punto 3 dell'**Art.16**.

L'**ALLEGATO 2** "*Nuclei di antica formazione e Beni di interesse storico monumentale*" elenca e classifica il rilievo georeferenziato del suddetto patrimonio storico e contiene una specifica delle categorie di intervento per ciascun edificio nei nuclei maggiormente significativi sia per stato di conservazione che per importanza rispetto al contesto territoriale. Tale classificazione è individuata negli appositi stralci planimetrici ivi riportati.

Art. 23 – Disciplina degli interventi

23. 1. La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi negli ambiti di cui al presente TITOLO si articola attraverso la scrupolosa applicazione dei contenuti prescrittivi dello stesso.

Tale criterio permette di individuare le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai complessi ed ai singoli edifici o parti di essi, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti al fine di incentivare la riconversione residenziale secondo regole d'intervento che sono definite caso per caso, a partire da un'analisi approfondita dei caratteri architettonici specifici di ogni edificio. Si presuppone, pertanto, che ciascun progetto debba essere corredato da un'approfondita analisi di rilievo storica ed architettonica dello stato di fatto dell'edificio e dello spazio aperto sul quale si intende intervenire.

23. 2. Tutti i progetti che riguardano interventi sull'aspetto esteriore di cui all'Art. 20 delle presenti norme sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

23. 3. Qualora l'intervento interessi una sola unità immobiliare all'interno di un edificio o sia limitato ad una parte di un complesso edilizio più ampio, comprendente più proprietà ma appartenente ad un unico contesto architettonico, quale una corte interna o unità adiacenti poste a schiera, il rilievo dello stato di fatto dovrà documentare lo stato delle facciate di tutto l'edificio o del complesso ed il progetto delle parti esterne dovrà comprendere un disegno unitario dello stesso; le eventuali trasformazioni relative a materiali e colori saranno vincolanti per i successivi interventi sulle porzioni non interessate dalle opere.

23. 4. Il rilievo dovrà indicare con precisione la forma, le dimensioni e i materiali di tutti gli elementi architettonici e costruttivi che compongono l'edificio, comprese le cantine (strutture murarie, volte, fondazioni). Questa norma si applica sia per gli edifici che hanno conservato la memoria dell'edilizia tradizionale, sia per gli edifici già trasformati o ricostruiti in epoca recente.

Infine dovrà essere prodotto un rilievo fotografico che documenti non solo l'edificio oggetto di intervento, ma anche il suo rapporto con gli edifici confinanti ed il contesto paesaggistico.

Progetto e rilievo dovranno essere restituiti attraverso elaborati grafici con piante, sezioni e facciate alla scala 1:100 o 1:50, con allegati i dettagli costruttivi riguardanti le facciate, i tetti e le finestre redatti in scala 1:20 o 1:10, in modo da definire con chiarezza tutte le finiture dell'edificio. In particolare dovranno sempre essere documentati con precisione tutti gli elementi decorativi e costruttivi con caratteri architettonici originali, che, ai sensi delle presenti norme, dovranno essere obbligatoriamente conservati. Questa procedura si applica a tutti i tipi di intervento, indipendentemente dalla categoria dello stesso. In modo analogo dovrà sempre essere indicata negli elaborati grafici la scelta dei materiali per la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

23. 5. Limiti di altezza degli edifici

Fatto salvo l'Art. 21.4, per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno dell'ambito di cui ai punti 1.1 e 1.2 dell'art. 21 del presente TITOLO IV.

23. 6. Limiti di distanza

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per gli eventuali nuovi edifici valgono le norme riportate nel Codice Civile, art. 873 e seguenti.

23. 6. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse attività il cui svolgimento possa comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza, quali i

ritrovi di grandi dimensioni, discoteche/locali notturni, sale da gioco e attività similari, le attività di grande e media distribuzione, produttive, artigianali che non si identifichino di servizio funzionali alla residenza, le attività/lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui al Decreto 05/09/1994 e comunque tutte le attività incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 05/09/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

Sono ammesse le attività produttive agricole quando queste interessino un intero ambito A o rispettino le distanze minime previste tra edifici con diverse destinazioni e sussistano i requisiti di compatibilità ambientale disposti dalle norme vigenti. Negli altri casi sono ammesse esclusivamente attività agricole residuali di tipo domestico intendendosi con esse orti, pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti (intesi come animali "da cortile" di piccola taglia con esclusione di caprini, ovini, suini, equini, bovini e similari) .

23. 7. Spazi destinati alla mobilità e alla sosta

E' imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico dovranno riguardare prioritariamente la sistemazione delle pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, prati) che dovranno quindi essere mantenuti e/o ripristinati. Dovranno essere privilegiati in generale gli interventi per mantenere gli autoveicoli a debita distanza di rispetto dai centri storici.

Ai fini dell'applicazione della Legge 122/89 per il reperimento di posti auto si applicano i disposti di cui all'Art. 14 delle presenti norme.

TITOLO V - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 24 – Classificazione

Sono così definite le aree di ricaduta delle nuove edificazioni previste dal Documento di Piano per il territorio comunale che concorrono alla saturazione della capacità edificatoria complessiva da esso stabilita per le nuove costruzioni.

Si definiscono **Settori di Trasformazione** quelle porzioni di territorio, esterne al Tessuto Urbano Consolidato, costituiti da aree libere comprendenti più proprietà o ambiti omogenei differenti interessati da un processo di trasformazione urbanistica.

Si definiscono **Ambiti di Trasformazione** le specifiche aree, eventualmente interne ai Settori di trasformazione, di ricaduta volumetrica delle suddette nuove previsioni edificatorie.

Art. 25 – Disciplina degli interventi e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano mediante la redazione di un Piano Attuativo come definito all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. In alternativa mediante Permesso di Costruire Convenzionato quando trattasi di singoli edifici di volume virtuale non superiore a mc 350.

In caso di intervento in ambiti riferiti a proprietà differenti ai sensi del comma 4 del suddetto articolo per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessanti la maggioranza assoluta del valore di detti beni immobili stabilito in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. I relativi progetti depositati presso la Pubblica Amministrazione dovranno includere tutta l'area interessata dal Piano Attuativo, indipendentemente dalla sua esecuzione in lotti successivi e, in quest'ultimo caso, dovranno indicarne la suddivisione sequenziale. Essi dovranno specificare con progettazione esecutiva sia le opere edificate sia le sistemazioni degli spazi aperti privati o ad uso collettivo con particolare definizione delle opere vegetali e di arredo urbano, con particolare attenzione ai criteri indicati al TITOLO VI delle presenti norme.

I progetti dovranno prevedere la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e di smaltimento delle acque reflue.

I progetti di nuova edificazione dovranno considerare quale obiettivo prioritario l'inserimento nel contesto e la compatibilità con i caratteri percettivi del paesaggio alla scala locale e sovralocale. In tal senso ogni progetto dovrà essere corredato da uno studio ricognitivo del contesto paesistico. Questo dovrà essere effettuato mediante la produzione di elaborati che documentino lo stato dei luoghi in relazione agli aspetti considerati, anche con elaborati cartografici e fotografici. Dovrà essere preso in considerazione il contesto omogeneo di cui il luogo è parte e, comunque, un raggio minimo dal sito del progetto variabile indicativamente da 100 a 500 metri, in funzione dell'ubicazione dei manufatti. In ogni caso, dati gli aspetti di sensibilità panoramica alla scala più ampia, comuni a gran parte del territorio comunale, dovrà essere sempre valutata la percezione delle trasformazioni dai possibili punti di vista panoramici. Il progettista dovrà comparare e valutare gli aspetti esistenti del contesto paesistico omogeneo con quello oggetto dell'intervento, evidenziando significative affinità ambientali e, per i manufatti, dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali. Il progettista valuterà quindi i tratti dei caratteri linguistici del luogo, qualificanti, oppure banali e, nell'uno e nell'altro caso, definirà le proprie scelte progettuali nella piena consapevolezza del contesto entro il quale opera e con esplicito riferimento ad esso.

Ciascun progetto è soggetto a preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Ciascun progetto, in quanto comporta incremento del grado di artificializzazione del territorio, dovrà assicurare un miglioramento del grado di funzionalità ecologica e di apprezzabilità paesaggistica ai sensi e secondo i disposti dell'art. 71 delle Norme di Attuazione del PTCP. Ciò verrà attuato dal progetto all'interno dell'ambito stesso di intervento mediante la riqualificazione e l'individuazione di aree verdi ed ambiti con valenza ambientale di interesse collettivo. In alternativa l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree specifiche da interessare con opere di manutenzione e riqualificazione ambientale verso le quali indirizzare le opere di compensazione. L'onere economico delle azioni compensative previste non può di norma essere inferiore al 4% del valore economico complessivo della trasformazione prevista.

Contestualmente alla realizzazione di ciascun intervento, dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dal Piano dei Servizi. Ove non specificatamente previsto dalla singola Scheda di Progetto tali servizi potranno essere reperiti sia all'interno che all'esterno dell'ambito, nonché monetizzati ove non ne sia riconosciuta la necessità di realizzazione, secondo la convenzione concordata e sottoscritta con l'Amministrazione Comunale, redatta ai sensi del successivo Art. 47.

Gli Ambiti di Trasformazione di cui al presente TITOLO V sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti.

Le nuove edificazioni dovranno sempre ispirarsi ai disposti di cui al TITOLO II Art. 15 delle presenti norme in materia di sviluppo sostenibile, risparmio energetico e utilizzo di energie rinnovabili. Gli incrementi planivolumetrici previsti in detto articolo potranno essere riconosciuti solo quando l'intervento realizzi impianti ed elementi tecnologici migliorativi del consumo energetico che possano essere messi a servizio di altre unità esistenti sul territorio non oggetto dell'intervento stesso.

Il rilascio di Abitabilità/Agibilità delle unità immobiliari è subordinato all'effettiva e completa esecuzione di tutte le opere di cui alla suddetta progettazione esecutiva o, se, realizzate in lotti successivi, per la quota parte definita dalla successione dei lotti stessi e secondo gli accordi definiti con l'Amministrazione Comunale.

In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti interventi, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fidejussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste.

TITOLO VI - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA PER IL SISTEMA PAESAGGISTICO E PER LE AREE DI VALORE AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Premessa

La mutata sensibilità verso le molte valenze espresse dalla dimensione paesistica del territorio – di cui sono evidenti ed attuali manifestazioni la *Convenzione europea del Paesaggio*, siglata dai membri del Consiglio d'Europa a Firenze nell'ottobre 2000 e il recente D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il «Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici», ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 –, di per sé stessa, prima ancora dei pur cogenti obblighi di legge, impone delle specifiche previsioni volte alla valorizzazione del territorio, in nome proprio di una rinnovata attenzione a tali valenze. Tali previsioni si inquadrano nel piano paesaggistico lombardo e costituiscono un approfondimento ed una revisione delle perimetrazioni al maggior dettaglio delle previsioni paesistiche individuate ai sensi di legge da parte del Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Lecco. In tal senso si richiamano i contenuti del Titolo VII e l'Allegato 2 delle Norme di Attuazione del PTCP.

Ogni progetto di trasformazione rilevante dello stato dei luoghi relativo ad aree individuate al TITOLO IV e V del presente piano dovrà essere corredato da uno studio ricognitivo del contesto paesistico. Questo dovrà essere effettuato mediante la produzione di elaborati che documentino lo stato dei luoghi in relazione agli aspetti considerati, anche con elaborati cartografici e fotografici. Dovrà essere preso in considerazione il contesto omogeneo di cui il luogo è parte e, comunque, un raggio minimo dal sito del progetto variabile indicativamente da 100 a 500 metri, in funzione dell'ubicazione dei manufatti. In ogni caso, dati gli aspetti di sensibilità panoramica alla scala più ampia, comuni a gran parte del territorio comunale, dovrà essere sempre valutata la percezione delle trasformazioni dai possibili punti di vista panoramici.

Il progettista dovrà comparare e valutare gli aspetti esistenti del contesto paesistico omogeneo con quello oggetto dell'intervento, evidenziando significative affinità ambientali e, per i manufatti, dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.

Il progettista valuterà quindi i tratti dei caratteri linguistici del luogo, qualificanti, oppure banali e, nell'uno e nell'altro caso, definirà le proprie scelte progettuali nella piena consapevolezza del contesto entro il quale opera e con esplicito riferimento a questo; ciò non potrà che giovare alla qualità complessiva degli interventi di trasformazione.

Ciascun elemento costitutivo del paesaggio individuato agli articoli del presente TITOLO V è individuato dal Sistema Geografico Territoriale comunale ed è rappresentato nella **TAVOLA 2 Carta Condivisa del Paesaggio**.

Ai sensi dell'art. 17 del PPR ciascun intervento di carattere ordinario o straordinario dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- a) Recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi.
- b) Recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo. Per il recupero del patrimonio di edilizia rurale di valenza storica, diffuso sul territorio, si richiamano i contenuti del Titolo IV del presente piano.
- c) Favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali. Particolare attenzione si richiama al rispetto del contesto naturale per quelle opere di adeguamento alle rinnovate esigenze di logistica e trasporto che portano ad introdurre variazioni ed adeguamenti alla rete della mobilità locale ed ai percorsi di carattere agro-silvo-pastorale.
- d) Promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente.

- e) Recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

In tutto il territorio comunale gli interventi di sistemazione delle aree esterne, con particolare riferimento agli ambiti inclusi nel presente TITOLO, dovranno ispirarsi a tecniche di ingegneria naturalistica, ove siano necessarie operazioni di consolidamento, stabilizzazione, idraulica, drenaggio e rinaturalizzazione dei terreni. Ciò al fine di minimizzare l'impatto antropico sul territorio e nel contempo garantire la salvaguardia dell'ecosistema. Tali tecniche prevedono l'utilizzo del materiale vegetale vivo (piante o parti di esse) in abbinamento con altri materiali inerti non cementizi quali il pietrame, la terra, il legname, l'acciaio, nonché in unione con stuoie in fibre vegetali o sintetiche, come materiale da costruzione. Le opere, così concepite, sono finalizzate alla protezione dall'erosione, allo sviluppo di ambienti naturali e alla salvaguardia del paesaggio, nonché alla mitigazione dell'impatto ambientale degli interventi di trasformazione e/o manutenzione che si rendano necessari. Si dovrà far riferimento all'applicazione delle principali pubblicazioni in materia per la scelta di specie arboree ed arbustive che siano adeguate al contesto locale interessato, nonché avvalersi dei contenuti del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740, recante "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica".

Interventi di mitigazione in funzione dell'opera da realizzare, nel rispetto dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi nonché delle componenti paesaggistiche individuate dal PGT devono essere sempre valutati nei seguenti casi:

- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o nuova edificazione;
- ampliamento o nuova realizzazione di impianti tecnologici e infrastrutture per la mobilità, in superficie o nel sottosuolo;
- opere fluviali e/o regimazioni idrauliche;
- interventi in ambiti ad alta naturalità caratterizzati da delicati equilibri ecologici, quali corsi d'acqua, aree boscate, pendii montani, ecc

Art. 26 – Riconoscimento e tutela della viabilità storica e di interesse paesistico

26.1 – STRADE, MULATTIERE E SENTIERI STORICI (percorsi.shp)

Il piano individua la rete delle strade e dei sentieri storici, sia locali che sovralocali, e la viabilità di fruizione panoramica ed ambientale (vedi comma 8 art. 20 N.T.A. del P.T.P.R.) attraverso la consultazione delle mappe del catasto storico e prevede la tutela e la valorizzazione del sistema di paesaggio e di manufatti connesso: caratteri storici (tracciato, soluzioni costruttive e materiche, pavimentazioni, ecc.), manufatti di servizio (ponti, arredi, croci, fonti, ecc.), arredi vegetali, edifici connessi funzionalmente e spazialmente (luoghi di sosta, di scambio, ecc.), rapporti con il contesto (viste attive e passive, statiche e dinamiche, ecc.). Gli assi di tale viabilità storica e panoramica dovranno essere mantenuti e conservati adeguatamente e non dovranno subire interruzioni. Dovranno parimenti essere conservati tutti i manufatti, "allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre non altrimenti individuate dal piano, segnali di confine costituiti da elementi vegetali e ronchi, opere di presidio o simili" ad esse connessi.

Gli interventi di manutenzione e di messa in sicurezza dei tracciati storici dovranno essere eseguiti senza modificarne le caratteristiche originarie. I muri di sostegno dovranno essere realizzati con paramento a vista in pietra locale di piccole dimensioni, posata con tessitura tradizionale. Per quanto riguarda i parapetti di sentieri e mulattiere, ove necessari, dovranno essere realizzati in legno con tronchi tondi o squadri in castagno o larice e similari.

Tale classificazione è finalizzata oltre che alla comprensione delle dinamiche proprie del sistema viario locale ed ai suoi rapporti con quello alla scala provinciale e regionale, anche alla classificazione della «viabilità in funzione delle relazioni visuali con il contesto nonché in relazione alle potenzialità di fruizione ricreativa e turistica», come

previsto al punto 4.2.4 dalla D.g.r. 29 dicembre 1999, n. 6/47670 contenente i "Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18". A tal proposito, il Piano fa riferimento tanto alle premesse conoscitive e metodologiche contenute nell'Allegato 6 della citata D.g.r. 29 dicembre 1999, n. 6/47670, quanto alle indicazioni di principio della D.g.r. 8 novembre 2002, n. 7/11045 "Approvazione delle «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 30 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001, n. 43749".

Sono individuati i sentieri, le mulattiere e le strade rilevate in base al confronto tra il catasto storico Lombardo-Veneto (1858) e la cartografia IGM di prima levata. Tutti i tratti individuati e che non hanno subito radicali trasformazioni, sono soggetti a conservazione, sia per quanto riguarda le caratteristiche materiche e tipologiche, sia per quanto riguarda il tracciato originario rilevato.

Sui tracciati delle vie storiche individuate è fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale. Sono altresì consentite opere in relazione al sistema museale comunale di cui all'Art.31 secondo i criteri ivi stabiliti.

Qualora l'originalità dei manufatti (selciati, cordonate, canalette, tombini, muri di sostegno e di contenimento, ponti, ecc.) costituenti la struttura della viabilità storica oggetto dell'intervento sia ormai andata perduta, negli interventi di recupero dei tracciati storici è opportuno tenere presente, in linea di massima, i caratteri peculiari del patrimonio stradale storico, in particolare quello di utilizzo pedonale.

Ci si dovrà attenere alle seguenti regole di intervento in fase operativa:

- avere il maggior rispetto possibile del sedime stradale preesistente che, in molti casi, non necessita di grossi interventi strutturali ma il semplice ripristino della sagoma originaria e una regolare manutenzione;
- eliminazione di tutte le alterazioni di tracciato (scorciatoie, varianti di epoche recenti);
- ristabilire un efficiente deflusso delle acque meteoriche e di scorrimento, causa prima del deterioramento dei sedimenti strutturati (selciati, acciottolati ecc.), con le medesime tecniche del passato (ad esempio, canaline in pietra);
- limitare l'utilizzo di moderni mezzi meccanici di lavorazione che, per loro caratteristiche, male si prestano a interventi che richiederebbero applicazioni per quanto possibile manuali da parte di personale specializzato;
- dove il ripristino secondo lo stile originario apparirebbe posticcio, optare per interventi progettuali ex-novo come nel caso della sostituzione di ponti in pietra o passerelle con moderne strutture in tensione;
- evitare un eccessivo uso di pavimentazioni anche su tratti del percorso che, in origine, non lo avrebbero richiesto, come nel caso di percorsi pianeggianti e asciutti;
- uso e reimpiego di materie prime di recupero o tratte in loco;
- integrazione nel progetto di recupero dei supporti del traffico (luoghi di sosta, santelle, staccionate, ambienti di ricovero, fontane ecc.) che vanno considerati tutt'uno con il percorso storico.

Nell'ambito di questi interventi è di fondamentale importanza mantenere una netta distinzione tra gli interventi recenti e l'originalità degli eventuali manufatti superstiti: questi ultimi devono essere conservati nelle loro caratteristiche materiali e storiche, senza operare alcun intervento che non sia corredato da un adeguato progetto di restauro, dotato delle necessarie autorizzazioni ed eseguito da personale competente e qualificato. Ogni intervento diverso comprometterebbe sistematicamente ed irreversibilmente le ultime tracce materiali superstiti dell'originalità storica del tracciato.

26.2 – TRATTI DI STRADE PANORAMICHE (percorsi.shp)

Per le strade individuate come panoramiche sono previste fasce di rispetto inedificabili pari a m 30,00.

Sui tracciati individuati è fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale. Sono consentite opere in relazione al sistema museale comunale di cui all'Art.31 , secondo i criteri ivi stabiliti.

Gli interventi di manutenzione e di modifica di parapetti, cigli di muri di sostegno, arredi vegetali ed elementi accessori dovranno essere eseguiti senza compromettere le visuali esistenti e con lo scopo di migliorare la qualità delle stesse e del contesto di fruizione degli itinerari. Dovrà essere inoltre favorita la realizzazione di adeguati punti di sosta e belvedere.

26.3 – ITINERARI DI INTERESSE PAESISTICO E TURISTICO (percorsi.shp)

Gli itinerari di interesse paesistico e turistico, suddivisi in sentieri o mulattiere, strade forestali e strade carrabili, sono evidenziati nella TAVOLA 2. Gli interventi di valorizzazione dovranno considerare prioritariamente tali tracciati secondo i criteri sopra indicati ai precedenti articoli 24.1 e 24.2.

Fatto salvo il mantenimento degli standard prestazionali e di sicurezza previsti dalla normativa nazionale e regionale si indicano i seguenti criteri generali:

- rimozione o sostituzione di elementi antiestetici (guard-rails, muri in cemento, cartelloni pubblicitari ecc.) con opere maggiormente compatibili e più conformi;
- ripristino delle condizioni originarie del tracciato in termini di pavimentazione, arredo, segnaletica, cartellonistica;
- risagomatura del calibro stradale per consentire la predisposizione di uscite laterali, corsie pedonali, ciclabili e aree di sosta.

Costituisce riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico il DGR 8837/08 "Linee Guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità".

Art. 27 – Viste attive, statiche e dinamiche di importanza paesistica

Le viste attive statiche (punti_panoramici.shp) sono i punti di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e/o ampiezza.

Sul territorio comunale sono evidenziati i seguenti punti panoramici principali:

Id	Località
0	Passo del Palio
1	Il Pizzo
2	La Cappellina
3	Medalunga
4	Bruga
5	Passo Valbona

Le viste attive dinamiche (viste_dinamiche.shp) sono quei tratti di percorsi stradali, ciclabili e pedonali percorrendo i quali si godono viste di maggiore importanza e notorietà.

Tali punti e viste sono identificate sulla TAVOLA 2 e sono sottoposti a tutela che ne garantisca la conservazione e la valorizzazione mediante interventi effettuati considerando i criteri indicati al precedente articolo 24.

Art. 28 – Viste passive di importanza paesistica (viste_passive.shp)

Il Piano individua nella TAVOLA PR2 le viste passive di elementi artificiali o naturali puntuali che fungono da punti focali di visuali nel paesaggio.

Sono individuati in particolare i seguenti elementi artificiali o naturali puntuali, lineari od areali che costituiscono focali privilegiate nella percezione del paesaggio:

Id	Luogo
0	Frasnida
1	Morterone
2	Chiesa
3	Costa

Gli interventi previsti sul territorio dovranno considerare la tutela delle visuali esistenti e salvaguardare la percezione di detti elementi.

Art. 29 – Aree di particolare interesse ambientale e naturalistico.

Il Piano riporta nella sua cartografia le aree vincolate e tutelate ai sensi di leggi e norme indicate nel presente articolo ed alle norme del PTCP della Provincia di Lecco e dettaglia alla scala comunale gli ambiti riferiti alla Rete Ecologica Regionale.

29.1 – Emergenze geo areali (emergenze_geo_areali.shp)

LOCALITA	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	NUM	NUMGEO	AREA
Est Valle Boazzo	Scarpate e pareti rocciose	Scarpata caratterizzata da morfologia	207	4	87.320
Vers.dx T.Remola	Scarpate e pareti rocciose	Scarpata rocciosa di discreto effetto	223	15	18.593
Cime di Musciada	Crinali	Crinale di relativa valenza paesaggistica	354	20	7.023
Costa del Palio	Crinali	Crinale di discreta valenza paesaggistica	368	21	81.582

29.2 – Emergenze geo puntuali (emergenze_geo_puntuali.shp)

Si tratta di elementi individuati alla scala regionale e provinciale nell'ambito del crinale orobico dal Monte Foppabona al Monte Resegone all'interno dell'unità paesistica costituita dalle dorsali e dai sistemi del rilievo prealpino. Si includono elementi individuati in territori comunali contermini che per visibilità ed ubicazione sono da considerare in stretta relazione con il sistema paesistico comunale.

COMUNE	LOCALITA	DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE
CREMENO		Bocchetta di Desio	passi	Bocchetta di importanza panoramica
CREMENO		Cime di Musciada	cime, vette e sommita'	Gruppo di cime di discreta valenza paesaggistica
CREMENO		Cime di Musciada	cime, vette e sommita'	Gruppo di cime di discreta valenza paesaggistica
CREMENO		Cima Bocchetta di Desio	cime, vette e sommita'	Cima
MORTERONE	Sorgente Fiumlat	Grotta	grotte	Grotta di notevole rilevanza
MORTERONE	Valle Fornione	Cascata	cascate	Piccola cascata di importanza locale
MORTERONE	Pradelli	Cascata	cascate	Piccola cascata di importanza locale
MORTERONE	Valle Medde	Cascata	cascate	Piccola cascata di importanza locale
MORTERONE		Forcella d'Olino	passi	Valico di interesse locale
MORTERONE		Passo del Palio	passi	Valico di importanza locale
MORTERONE		Passo di Valbona	passi	Valico di importanza locale
MORTERONE		Zuc Pela'	cime, vette e sommita'	Cima di relativa importanza
MORTERONE		Il Pizzo	cime, vette e sommita'	Cima di relativa importanza
MORTERONE		Vetta del Passo del Palio	cime, vette e sommita'	
MORTERONE	Bocchetta Vertena	Cima	cime, vette e sommita'	Cima

29.3 – Crinali (crinali_.shp)

Per crinali si intendono sia le linee di displuvio tra due opposti versanti di un monte (creste), sia quelle che separano due settori diversamente orientati del medesimo versante.

Paesaggisticamente, i crinali si configurano come profili quando si stagliano contro il cielo o contro uno sfondo lontano per chi osserva.

29.4 – Geositi (Geositi_areali_.shp)

Il territorio comunale è interessato da un geosito con valenza geologico-stratigrafica, di importanza regionale. Si tratta di un paleoalto liassico evidenziato da megabrecce intercalate a calciruditi, risedimentate sulla scarpata, tettonicamente attiva, di un alto strutturale (paleofaglia). Gli accumuli principali sono ubicati presso la chiesa di Morterone e in Val Remola.

Vi sono poi sul territorio numerosi fenomeni di interesse idrogeologico ed ambientale che sono parte del sistema ambientale e, come tali, sono oggetto di tutela e valorizzazione quali componenti delle risorse naturali del territorio.

Si evidenzia l'idrostruttura della Costa del Palio caratterizzata da numerose grotte, risorgenti e piccole sorgenti che si sviluppano nei territori di Morterone e Brumano.

Gli elementi superficiali più significativi sono rappresentati dall'area a coni carsici (Costa del Palio), «panettoni» in calcare molto regolari, e dalle doline di dissoluzione, distribuite principalmente lungo la Costa del Palio. Si segnala la presenza di una dolina di crollo, coincidente con l'ingresso di una cavità carsica (Bus di Carigun). Il fenomeno carsico sotterraneo è estremamente diffuso ed articolato.

Nell'area sono note una ventina di cavità carsiche, la cui posizione è indicata nella Tavola 3 dello studio relativo alla componente geologica, dal quale si riporta la seguente Tabella con l'elenco ed i principali dati morfometrici:

NUMERO D'ORDINE	GROTTA	SVILUPPO	DISLIVELLO
1	Fiom Latt	>500 m	-25 m
2	Bus del Carigun	120 m	-7 m
3	Alpe Stupada	11.5 m	-3.5 m
4	Buco in località Pradelli	19.5 m	+1.6 m
5	Bus di Bruga	24.8 m	-4.5 m
6	Bus di Frasnida	17.5 m	-3 m
7	Buco delle Capre	10 m	+2.3 m
8	Grotta Maddalena	>8000 m	130 m (-120;+10)
9	Grotta nel Vallone	39.8 m	+7.5 m
10	Grotta di fianco alla Maddalena	55.4 m	+16.4 m
11	Grotta di fronte alla Maddalena	49 m	-8.14 m
12	Risorgente dei Camosci	17.7 m	+1.8 m
13	Buco delle Volpi	21 m	+2 m
14	Grotta sotto la Risorgente dei Camosci	9.2 m	0 m
15	Grotta del Pozzetto	32.9 m	10.4 m(-5.3;+5.1)
16	Bus di Cavrecolo	9.3 m	+2 m
17	Grotta dell'Edera	342.6 m	81.1 m (-74.2;+6.9)
18	Falsa Edera	19 m	+9 m
19	Bus di Selvano	37.8 m	+5.24 m
20	Antro del Pendolo	21.3 m	+7.9 m
21	B.B.B.	251 m	-12 m
22	Grotta della Locanda	33 m	-16 m

29.5 – Ambiti significativi per la Rete Ecologica (NODI_RET.shp; AREE_SUP.shp)

Il presente Piano recepisce le indicazioni di livello regionale e provinciale riconoscendo nella elevata estensione del territorio naturale un sistema ad alta vocazione per la tutela della biodiversità. In particolare si individuano gli ambiti agricoli a valenza ambientale e le aree di valore paesaggistico-ambientale quali **Aree di supporto** che, unitamente al sistema boschivo, costituiscono aree di tutela per le quali ogni opera e trasformazione che influisca sul sistema ambientale deve garantirne la funzione di unità ecosistemica lineare o areale di collegamento tra le diverse aree con funzione di rifugio, via di transito ed elemento captatore di nuove specie colonizzatrici consentendo alla fauna selvatica spostamenti tra una nodo/zona ad un'altra. In tal senso sono ammesse unicamente opere volte alla valorizzazione e riqualifica di tale funzione. In tal senso l'intero territorio comunale costituisce ambito di diffusione e connessione per la fauna ed i diversi ecosistemi con i territori contermini.

In particolare per quanto riguarda le aree interessate dal presente articolo si applicano le seguenti norme, con carattere prescrittivo:

- sono escluse modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi pedonali strettamente necessari per il controllo dell'area e per i percorsi di fruizione escursionistica
- evitare modificazioni del sistema idrico naturale
- evitare prelievi di cava e raccolta di minerali
- evitare ogni tipo di raccolta delle specie viventi, fatta eccezione per le piante incluse nei tipi di vegetazione di interesse pastorale (prati falciati, pascoli) e silvicolturale, nel rispetto delle pratiche colturali e dei piani di assestamento

- evitare la frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere (autoveicoli, motoveicoli, motoslitte, ecc.) ad eccezione di quelli strettamente necessari per le operazioni di soccorso alpino e per la conduzione degli edifici già esistenti e per lo svolgimento degli usi pastorali e silvicolture
- evitare l'installazione permanente di cavi, funi metalliche, linee elettriche
- evitare la costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica tra le valli

In sede di "Piano di settore degli spazi aperti collettivi, delle architetture vegetali, della rete dei sentieri e delle piste ciclabili, delle strade storiche, degli itinerari, dei luoghi caratterizzanti e simbolici" verrà data una descrizione puntuale delle caratteristiche peculiari delle zone sottoposte a vincolo, delle motivazioni del loro interesse e indirizzi per la loro tutela, in modo che le eventuali richieste di modificazione dei luoghi siano immediatamente e preventivamente supportate da linee-guida in cui la progettazione possa incanalarsi.

Si fa inoltre particolare richiamo all'Art. 61 della Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in merito alla tutela e riqualificazione della rete ecologica negli ambiti di cui al presente articolo ed ai successivi Artt. 36, 37 e 38.

Il Piano recepisce nella TAVOLA PR1 l'individuazione delle aree che fanno parte della Foresta Regionale del Resegone individuate come Zona a Protezione Speciale (Z.P.S.) denominate del Resegone IT2060301 e della Costa del Palio IT2060302. A queste si applicano le disposizioni di cui alle Direttive 79/409 CEE e 92/43 CEE.

Per gli interventi in tali aree, o posti ad una distanza inferiore ai 1000 metri da esse, quando gli stessi siano esterni agli ambiti del territorio consolidato ed oggetto di trasformazione di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 ed 8 dell'Art.16 delle presenti norme – ad eccezione di quelli che contengono solo previsioni di "opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di restauro, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma, escluse da queste eccezioni le opere per il rifacimento delle strutture e/o del manto delle coperture – si fa riferimento alla D.G.R. 8 agosto 2003, n. 7/14106, ed in particolare all'allegato D sezione II, " Sezione Interventi" che prevede la procedura di Valutazione di Incidenza degli interventi, con la presentazione di uno studio all'Ente gestore o, in assenza di questo, alla Regione Lombardia – Direzione generale qualità dell'ambiente, quale autorità competente che valuta gli effetti che l'intervento può avere sui siti di rete Natura 2000, con i seguenti requisiti minimi:

"Lo studio deve fare riferimento ai contenuti dell'allegato G del decreto del Presidente della Repubblica 8-9-1997, n. 357 e successive modificazioni e deve possedere tutti quegli elementi necessari ad individuare e valutare i possibili impatti sugli habitat e sulle specie per la cui tutela il sito o i siti sono stati individuati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi. Inoltre deve indicare ed evidenziare le modalità previste per la compatibilità delle soluzioni che l'intervento assume, comprese le mitigazioni e/o compensazioni.

Tale studio dovrà essere composto da:

a) elementi descrittivi dell'intervento con particolare riferimento a tipologia, obiettivi, dimensioni, tempi e sue modalità di attuazione, utilizzazione delle risorse naturali, localizzazione e inquadramento territoriale a scala congrua.

b) descrizione quali-quantitativa e localizzativa degli habitat e delle specie faunistiche e floristiche per le quali i siti sono stati designati, della zona interessata dalla realizzazione dall'intervento e delle zone intorno ad essa (area vasta) che potrebbero subire effetti indotti, e del relativo stato di conservazione al "momento zero", inteso come condizione temporale di partenza, sulla quale si innestano i successivi eventi di trasformazione e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

c) analisi degli impatti diretti ed indiretti che l'intervento produce, sia in fase di cantiere che a regime, nell'immediato e nel medio - lungo termine, anche sui fattori che possono essere considerati indicativi dello stato di conservazione di habitat e specie.

L'analisi degli impatti deve fare riferimento al sistema ambientale nel suo complesso; devono pertanto essere

considerate:

- le componenti biologiche
- le componenti abiotiche
- le connessioni ecologiche

A fronte degli impatti quantificati devono essere illustrate le misure mitigative che si intendono applicare e le modalità di attuazione (es. tempi e date di realizzazione, tipo di strumenti ed interventi da realizzare, aree interessate, verifiche di efficienza, ecc.).

Analogamente devono essere indicate le eventuali compensazioni previste, ove applicabili a fronte di impatti prodotti, anche di tipo temporaneo. Le compensazioni, perché possano essere valutate efficaci, devono di norma essere in atto al momento in cui il danno dovuto all'intervento è effettivo sul sito di cui si tratta, tranne se si possa dimostrare che questa simultaneità non è necessaria per garantire il contributo del sito alla Rete Ecologica.

Lo studio dovrà essere connotato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista scientifico.”

Occorre inoltre sottoporre a Valutazione d'Incidenza ogni modificazione delle formazioni vegetali riconducibili per tipologia ed ecologia agli habitat elencati al punto 3.1 dei Formulari Standard delle aree protette di cui al precedente punto1, anche quando queste siano previste all'esterno delle aree stesse, fatta eccezione per le aree interne al limite del territorio urbanizzato ed ai Settori od Ambiti di Trasformazione di cui al Titolo V.

Nelle aree ZPS è bandito il decespugliamento. Dovranno essere mantenute le piante senescenti, ricche di fessurazioni e cavità per favorire l'incremento della popolazione dei chiroterri.

Negli ambiti inclusi nelle aree ZPS è vietato:

- effettuare la caccia;
- il transito motorizzato al di fuori delle strade agro-silvo-pastorali il cui utilizzo è regolamentato e autorizzato dall'Ente competente;
- l'utilizzo dell'elicottero per finalità turistico ricreative;
- praticare il campeggio, libero od organizzato, se non autorizzato dall'Ente proprietario delle aree (ERSAF);
- svolgere attività sportive di qualsiasi genere che possano arrecare disturbo agli animali e all'ambiente, in particolar modo lungo le pareti rocciose dove nidificano l'Acquila Reale ed il Falco Pellegrino; eventi organizzati devono comunque essere autorizzati dall'Ente proprietario delle aree (ERSAF);
- ogni forma di cattura di uccelli e di mammiferi selvatici, nonché prelievo di uova, nidi e piccolinati;
- fornire alimentazione artificiale alla fauna selvatica, sia in modo diretto, sia abbandonando rifiuti nell'ambiente;
- prelevare e asportare materiale fossile, minerali, rocce, terriccio di sottobosco e strame;
- effettuare la caccia fotografica in prossimità dei siti riproduttivi di Galliformi alpini e dei siti di svernamento e/o riproduttivi degli Ungulati.

E' invece regolamentata e, in alcuni casi, vietata da specifiche normative regionali:

- la raccolta di funghi (L.R. n.31/08 e regolamento comunale);
- la raccolta di piante, erbe, officinali e/o fiori (L.R. n. 10/08 e DGR n. 11102 del 2010).

Art. 30 – Boschi

Tutte le superfici a bosco individuate nella TAVOLA PR1 (**aree_boscate_.shp**) costituiscono ambiti vincolati ex. L. 431/1985 lettera g). Tali ambiti sono regolamentati dal Piano di Indirizzo Forestale vigente.

- La gestione forestale deve tendere al raggiungimento della massima maturità e conseguente complessità strutturale del bosco, favorendo le consociazioni miste e disetanee, costituite di norma

da specie indigene proprie della fascia fitoclimatica; anche nei boschi di produzione il prelievo deve essere compatibile con il mantenimento dello stato di maturità, tendendo al contempo all'ottenimento di una elevata diversità orizzontale, con un mosaico di chiare, radure, buche, entro aree con copertura più o meno densa.

- La gestione faunistica analogamente tenderà alla massima diversità della zoocenosi; un corretto prelievo venatorio non è di per sé incompatibile con la conservazione della specie oggetto della caccia, mancando l'azione dei grossi carnivori, fattori di equilibrio e di dispersione delle prede.
- La raccolta delle specie vegetali spontanee è normata dalla L.R. 27 luglio 1977 n. 33 e dalle successive precisazioni sia a livello regionale che provinciale.
- Particolare attenzione da parte dei proprietari e dei gestori di tali aree dovrà essere data alla manutenzione e al rinnovamento del bosco stesso tendendo alla conversione all'alto fusto, regolando la densità dei soprassuoli boschivi e riducendo la quantità di necromassa (legna morta), facilmente infiammabile e spesso abbondante sia nei cedui invecchiati che negli impianti di conifere non diradati. Gli interventi selvicolturali dovranno essere programmati in modo da considerare i seguenti fattori: – Esbosco di tutto il materiale legnoso derivante dagli interventi sia di utilizzo che di miglioramento boschivo, con particolare riferimento alla ramaglia di conifere. Il sottoprodotto da fascina (diametro < 2 cm) che non si ha interesse ad esboscare va lasciato preferibilmente sparso oppure allineato lungo le linee di displuvio, evitando accumuli, e va distribuito comunque in modo tale da favorirne una rapida decomposizione. – Cure colturali nei giovani impianti di conifere, consistenti nel controllo delle infestanti (rovi e vitalbe), rispettando la biodiversità naturale, con rimozione obbligatoria del materiale di risulta. – Spalcature fino a due metri degli impianti di conifere, da effettuarsi contestualmente al primo diradamento, con rimozione obbligatoria del materiale di risulta. – Ripuliture del ciglio erboso e spalcature delle conifere per una fascia di larghezza pari a 10-20 metri lineari lungo la viabilità ordinaria e forestale più frequentata e conseguente allontanamento del materiale di risulta. – Limitazione dell'uso del fuoco. – Riciclaggio delle masse organiche residuali (cippatura, compost e impieghi il più possibile alternativi alla combustione). – Si fa divieto di ricorrere a rimboschimenti con postime esotico.

Sono ammessi in quest'area solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2000 con aumenti di superficie lorda di pavimento massimo pari al 20% della superficie lorda di pavimento esistente.

Tali interventi dovranno rispettare la normativa tipologica prevista per le zone A1 (per quanto riguarda gli edifici soggetti ad intervento conservativo) e proporre una tipologia edilizia compatibile con quella tradizionale per gli ampliamenti, con uso di materiali tradizionali (In particolare: muro in pietra locale con rabcocchi di malta di calce, struttura lignea del tetto, manto di copertura in coppi o piode). La sporgenza della gronda dei tetti dovrà essere ridotta al minimo o assente, salvo inderogabili necessità funzionali.

In considerazione della diffusa presenza di zone **A1 ruderi** individuati nella TAVOLA PR2 ed attualmente indicate come area boschiva dal PTCP, in quanto la vegetazione si è naturalmente espansa invadendo i sedimi originariamente edificati, si stabilisce una fascia di rispetto per dette zone A1 che sono da considerare soggette al successivo Art. 30 quali aree di maggengo o alpeggio. Tale fascia è definita dalla lettura delle mappe catastali ove queste individuino chiaramente le pertinenze dei singoli edifici con una distanza minima di m 10. In detta Fascia sono vigenti le disposizioni di cui al TITOLO IV.

Per le architetture vegetali storiche deve essere assicurata una manutenzione continua e programmata, ricorrendo a competenze tecniche specializzate. E' vietato di norma il taglio di essenze arboree e le eventuali lacune e sostituzioni vanno risolte con specie botaniche adeguate ai caratteri ambientali e storici del singolo sito. Per i criteri di carattere generale si fa riferimento alla Del. della Giunta Regionale 18 maggio 1994, n.5/52777, "Indirizzi per la tutela, conservazione e gestione di parchi, giardini e altre architetture vegetali". Gli alberi monumentali individuati nel sistema naturale della Foresta del Resegone sono soggetti ad una attenzione

conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione, utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

Art. 31 – Ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale

La gestione del territorio nella tradizione contadina locale non è avvenuta secondo gli schemi consueti utilizzati nelle limitrofe vallate alpine e prealpine, ma si è fondata su di uno schema stanziale degli insediamenti. Per questo, di norma, non è corretta la denominazione *monti*, *maggenghi* ed *alpeggi*, termini che con differente accezione indicano i luoghi e gli insediamenti temporanei ove si svolgevano stagionalmente le attività legate all'allevamento del bestiame. Nel caso di Morterone la *transumanza* avveniva ad una scala allargata rispetto al territorio comunale, con il trasferimento delle mandrie una volta l'anno dalla pianura padana alla valle e viceversa, usanza intensificatasi tra '800 e '900 e che coinvolgeva solo una parte divenuta sempre più crescente della popolazione. Per contro, era già qui presente la caratteristica peculiare delle valli alpine che vede la diffusione della proprietà delle terre da parte delle singole famiglie contadine.

Ciò premesso si precisa che i *prati ed i pascoli*, nonché le *aree di valore paesaggistico ambientale* individuate dal presente piano sono equiparabili allo "spazio vitale" delle singole attività familiari analogamente a quelli che vengono tradizionalmente individuati come monti, maggenghi ed alpeggi sui versanti montani.

Questi insediamenti costituiscono un importante sistema paesistico, che include l'area di pertinenza adibita a prato e pascolo degli edifici diffusi. Tali aree, anche quando ora invase dall'espansione boschiva come evidenziato all'articolo precedente, devono essere tutelate e valorizzate.

Gli interventi dovranno rispettare la normativa tipologica prevista per le zone A1 e proporre una tipologia edilizia, per gli ampliamenti ed i ripristini, compatibile con quella tradizionale, secondo le indicazioni delle linee guida di cui al TITOLO IV. Anche nella sistemazione delle aree esterne si dovrà ricorrere all'uso di materiali tradizionali. In particolare: muri in pietra locale prevalentemente a secco ed eccezionalmente con rabbocchi in malta di calce, ripristino dei ronchi, utilizzo della vegetazione e di interventi di ingegneria naturalistica, evitare le recinzioni allo stretto necessario attenendosi alle indicazioni di cui al precedente Art. 30 ed all'Art. 11.

In tali aree si applicano le indicazioni di cui al punto 20.5.8 del TITOLO IV ed inoltre le seguenti prescrizioni:

- sono escluse modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi pedonali strettamente necessari per il controllo dell'area e per i percorsi di fruizione escursionistica
- evitare modificazioni del sistema idrico naturale
- evitare la frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere (autoveicoli, motoveicoli, motoslitte, ecc.) ad eccezione di quelli strettamente necessari per le operazioni di soccorso alpino, per la conduzione degli edifici già esistenti e per lo svolgimento degli usi pastorali e silvi-colturali
- evitare l'installazione permanente di cavi, funi metalliche, linee elettriche
- evitare la costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica
- **sono ammesse trasformazioni del suolo per la realizzazione e l'adeguamento di percorsi regolamentati a carattere agro-silvo-pastorale e per la conduzione di edifici esistenti purché le opere siano realizzate nel rispetto delle caratteristiche naturali dei luoghi secondo i criteri indicati al presente TITOLO.**

Le opere per il recupero dei pascoli e la valorizzazione di strutture esistenti abbandonate, con la riqualificazione delle aree di pertinenza eseguita con i criteri di cui al presente TITOLO V e di cui al TITOLO IV per gli ambiti A1, quando rientrano in uno specifico programma per la valorizzazione degli insediamenti dal punto di vista ecoturistico ed agricolo, potranno usufruire delle agevolazioni, degli incentivi e delle premialità volumetriche di cui alle presenti norme.

In tali ambiti del territorio si applicano i disposti di cui All'art. 17 del PPR ed in particolare:

- Non è ammessa la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, che non siano previste dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.
- Non sono ammesse attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche.
- Non è ammessa la realizzazione di nuove strade di comunicazione e nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti o reti di collegamento dei sottoservizi pubblici ad insediamenti; modifiche e trasformazioni, nonché situazioni dissonanti con il contesto dovranno essere sottoposte ad opportune forme di mitigazione.
- La realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali e di interesse escursionistico dovrà essere effettuata secondo criteri di conservazione del contesto naturale e di contenimento dell'impatto ambientale ed è subordinata all'approvazione degli Enti preposti alla tutela dell'ambito specifico.
- Non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati

Restano i disposti del comma 8 secondo il quale non subiscono limitazione le seguenti attività:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;
- f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

Art. 32 – Luoghi della memoria

Il Piano individua alcuni luoghi e manufatti che testimoniano aspetti significativi della cultura e della realtà storica locale. Si tratta di aree che possono essere considerate "luoghi della memoria" (così come sono definiti dal DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002), ove, pur non essendo sempre visibili attuali segni architettonici rilevanti, si ha la certezza di importanti preesistenze o funzioni di valore storico. In particolare si considerano tali:

32.1 – Ruderi e rovine

I seguenti insediamenti tra quelli compresi nell'elenco delle zone **A1 rudere**

DENOMINAZIONE	LOCALITA'	TIPOLOGIA	PROPRIETA'
		Insedimento rurale	privata

32.2 – Culto

DENOMINAZIONE	LOCALITA'	TIPOLOGIA	PROPRIETA'
Processione	Chiesa Medalunga Cappelletta	percorso	Ente Pubblico
Via Crucis	Chiesa Morterone Centro	percorso	Ente Pubblico
Cimitero in uso dal sec.XVII al 1874	Chiesa	sepoltura	Ente Pubblico

Cappella ai Caduti di Guerra	Chiesa	cappella	Ente Pubblico
------------------------------	--------	----------	---------------

32.3 – Cultura rurale

DENOMINAZIONE	LOCALITA'	TIPOLOGIA	PROPRIETA'
Ponte di corda	Ponte di corda	percorso	Ente Pubblico
Aie carbonili	Foresta del Resegone	carbonaia	Ente Pubblico
Meriggi	Foresta del Resegone	alberi monumentali	Ente Pubblico/Privati

In corrispondenza di questi elementi lineari, areali o puntuali gli interventi dovranno avere l'accortezza di non compromettere la leggibilità simbolica, di non cancellare o alterare segni o tracce connesse alla destinazione originaria. Dovrà essere tenuta in considerazione la necessità di evitare scavi o, comunque di procedere con estrema cautela per ogni previsione di trasformazione del suolo e sottosuolo. E' fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

Gli interventi di valorizzazione dei suddetti ambiti dovranno considerare prioritariamente i criteri di tutela e compatibilità paesaggistica ed ambientale indicati al presente TITOLO ed al TITOLO IV per le Zone A1.

Art. 33 – Il museo territoriale

Per le proprie peculiarità storiche e culturali, per i valori paesaggistici ed ambientali e per le potenzialità tutt'oggi espresse, vengono individuati alcuni sistemi paesaggistici che costituiscono un patrimonio da tutelare e valorizzare. In tal senso si individuano di seguito alcune categorie ed i rispettivi elementi che possono definire il museo territoriale del Comune di Morterone. Tale individuazione ed ogni progetto di valorizzazione, oltre ad attenersi ai criteri esposti nel presente Piano dovrà considerare le relazioni con gli analoghi progetti presenti nei territori contermini quali l'ecomuseo della Val Taleggio. Ogni progetto di trasformazione e valorizzazione dovrà ispirarsi ai criteri indicati dalle presenti norme e sarà sottoposto al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, in tale procedura dovrà essere garantito un disegno progettuale unitario ed uniforme per tipologia degli elementi e le modalità che verranno utilizzate anche quando gli interventi si sviluppino in fasi successive.

Per quanto attiene l'installazione di nuove opere artistiche all'aperto, le iniziative a carattere permanente dovranno essere corredate da un progetto d'insieme che tenga conto dello stato di fatto dei luoghi e dell'incidenza paesistica che ciascun intervento comporta; per tali valutazioni l'Amministrazione e la Commissione Comunale per il Paesaggio si dovranno avvalere del contributo apportato dagli enti e dai comitati gestori di dette iniziative, nonché del contributo e della consulenza degli artisti stessi che dovranno valutare anche l'incidenza paesaggistica che ciascun intervento comporta, in particolare quando messo in relazione con la sommatoria delle presenze artistiche sul territorio.

Sistema naturalistico

- *grotte e risorgenze*
- *sentiero dei Grandi Alberi nella foresta della Costa del Palio*
- *Foresta del Resegone con il faggeto delle Forbesette*
- *le sorgenti del Forgnone, delle Forbesette e del Fiumelatte*
- *le casacate della Remola*
- *forre e incisioni dell'Enna e del Boazzo*

Sistema storico architettonico

- *località Frasnida*

- Chiesa Parrocchiale
- la Calchera del Resegone
- la Fornace
- la Carbonera
- il sistema della viabilità storica e le relative infrastrutture: i ponti del Revisiga, la mulattiera di collegamento con Ballabio con i tre ponti sul Boazzo, il sentiero dei bergamini con il Ponte di corda

Sistema artistico

- opere d'arte distribuite all'aperto e su edifici di cui all'elenco allegato
- esposizione nella sala comunale
- Altare Maggiore, Mensa e Battistero della Chiesa Parrocchiale

Si individuano i seguenti sistemi lineari quali tracciati principali per la fruizione del museo territoriale:

- Valle Boazzo
- Costa del Palio
- Creste del Resegone
- Passo del Giuf, Bocchetta di Olino, sella della Culmine di San Pietro
- Crinale di Frasnida
- Valle della Remola

Per la valorizzazione e la diffusione informativa dei suddetti sistemi si rinvia anche all'**ALLEGATO 3** *Linee guida per la segnaletica*.

Art. 34 – Elettrodotti, antenne di telecomunicazioni

Il Piano rileva una rete di trasporto di energia elettrica ad alta tensione che attraversa il territorio.

Il Comune partecipa attivamente alla razionalizzazione della rete distributiva, in funzione del recupero della qualità paesistica dei luoghi.

Le antenne di telecomunicazione non possono essere collocate in luoghi paesaggisticamente caratterizzanti (viste attive e passive, statiche e dinamiche), in parti che definiscono lo skyline o i caratteri compositivi dell'architettura dei luoghi (sfondi, figura, ecc.), in siti che interferiscono visivamente e/o funzionalmente con il sistema di relazioni paesistiche storiche dei luoghi, in siti che abbiano acquisito un significato per la memoria collettiva delle popolazioni locali ed extralocali. Pertanto i progetti presentati per le suddette installazioni dovranno dimostrare, mediante opportuni studi e simulazioni, di non interferire in alcun modo con gli aspetti qualificanti del paesaggio.

Art. 35 – Paesaggio sonoro

Il presente Piano individua nel controllo e nella limitazione delle emissioni sonore nel territorio un elemento qualitativo per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente, per la qualità di vita dei luoghi e per la valorizzazione e fruizione del paesaggio. A tal fine il presente Piano delle Regole fa riferimento al Piano di zonizzazione acustica (PZA) redatto ai sensi della legge Quadro 447/95, della L.R. 13/01 e dei relativi decreti attuativi nazionali, adottato dal Consiglio Comunale il 28/09/2006, che individua la seguente classificazione del territorio comunale riportata nell'apposita cartografia che diviene parte integrante del presente Piano delle Regole.

Nella seguente tabella sono indicate le aree secondo le quali si considera suddiviso il Comune di MORTERONE e le caratteristiche di ciascuna. L'identificazione di ogni area riprende la suddivisione del territorio per zone caratteristiche.

Area	Densità popolazione	Traffico	Infrastrutture varie	Edifici pubblici, parchi	Attività produttive
Centri abitati	bassa	primario	Strada provinciale/ comunale		attività ristorazione
Area artigianale/ commerciale	-	-	-	-	-
Aree prative	nulla	nullo	-	-	-
Aree boschive	nulla	nullo	-	-	-

La seguente tabella riassume la classificazione generale adottata per le aree principali del territorio comunale.

Zona	Classificazione acustica	Note
Centri abitati e S.P. 63	III	Presenza abitazioni
Area destinata ad attività artigianali	-	-
Aree prative e simili	II	Nessun tipo di attività - pascolo
Aree boschive	II	Nessun tipo di attività
Zone cuscinetto	II	varie

Centri abitati/frazioni e strada provinciale - Classe III

I centri abitati e/o frazioni del comune e la strada provinciale n. 63 vengono classificati in classe III.

N.B. Nel comune di MORTERONE si trovano le seguenti attività: la trattoria dei Caccitori in loc. Medalunga Manzoni Augusta in loc. Centro

Non sono presenti altre attività.

Non sono presenti scuole, asili, case riposo, ecc.

Aree agricole, prative e/o similari - Classe II

Le aree agricole o indirettamente collegate agli usi agricoli del territorio sono poste in classe II.

Aree boschive e/o similari - Classe II

Le aree boschive e/o prative, per le quali non è previsto alcun uso del territorio, se non la destinazione a bosco e che in ogni caso, spesso, non presentano nessuna via di accesso significativa. Per queste aree si ritiene proponibile la classe II.

Aree artigianali e/o commerciali - Non presenti

La classificazione del territorio in sole due classi non deve essere intesa come eccessiva semplificazione, bensì come esigenza di non spezzettare il territorio urbanizzato e non in zone a differente valore limite; ciò anche al fine di rendere possibile un controllo della rumorosità ambientale e di rendere stabili le destinazioni d'uso, acusticamente compatibili, di parti sempre più vaste del territorio comunale. Non da ultimo mantenere la compatibilità delle classi con i comuni contermini già dotati di piano di zonizzazione acustica e non vincolare le scelte dei comuni non ancora zonizzati.

In considerazione delle caratteristiche territoriali si può affermare che i suoni provenienti dai fenomeni naturali, dalle attività agricole e dalle campane della Chiesa Parrocchiale siano parte integrante del paesaggio e come tali siano fonti sonore da tutelare e valorizzare.

Tabella B: Valori limite di EMISSIONE in L_{Aeq} - dB(A)

Classi di destinazione d'uso	Diurno	Notturmo
I aree particolarmente protette	45	35
II aree prevalentemente residenziali	50	40
III aree di tipo misto	55	45
IV aree di intensa attività umana	60	50
V aree prevalentemente industriali	65	55
VI aree esclusivamente industriali	65	65

Classi di destinazione d'uso	Valori EMISSIONE		Valori IMMISSIONE		Valori QUALITÀ	
	<i>Diurno</i>	<i>Notturmo</i>	<i>Diurno</i>	<i>Notturmo</i>	<i>Diurno</i>	<i>Notturmo</i>
I aree particolarmente protette	45	35	50	40	47	37
II aree prevalentemente residenziali	50	40	55	45	52	42
III aree di tipo misto	55	45	60	50	57	47
IV aree di intensa attività umana	60	50	65	55	62	52
V aree prevalentemente industriali	65	55	70	60	67	57
VI aree esclusivamente industriali	65	65	70	70	70	70

TITOLO VII - NORME PARTICOLARI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 36 – Destinazione d'uso commerciale

Per destinazione d'uso commerciale, ai sensi della presente normativa, s'intendono tutte le modalità d'utilizzazione d'immobili - costruiti e/o aperti - per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, incluse le rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, etc, nonché gli immobili a servizio funzionalmente e strutturalmente collegati all'attività di vendita (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, etc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse sono classificate a destinazione terziario/direzionale (ad esempio vendita per corrispondenza, mediazione, etc.), e sono soggette alle norme relative del presente Piano.

Si configura la destinazione commerciale anche quando l'attività di vendita, svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, ovvero è accessibile al pubblico. In tali casi si considera commerciale la porzione di fabbricato adibito alla commercializzazione, con i relativi locali accessori.

Il commercio all'ingrosso è sempre da considerare destinazione commerciale.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di servizio e/o di produzione al consumo diretto, caratterizzate dalla fruizione del pubblico.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di barbiere, parrucchiere, estetista e centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, in generale tutte le attività indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali, le attività terziario-direzionali caratterizzate dalla fruizione del pubblico, quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, i venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le immobiliari, le attività di intermediazione, i servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), le agenzie di viaggi, d'intermediazione nei trasporti, di noleggio di veicoli e di beni mobili e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'Art.115 del TULPS e successive modifiche.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di trattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili).

Per ciascun ambito individuato dalle presenti Norme sono indicate le attività commerciali ed equiparate ammesse e non ammesse.

Art. 37 – Superficie di vendita o d'esercizio

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili.

La superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è l'area accessibile destinata al pubblico.

Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, ai sensi dell'Art. 38, 1° comma, del Regolamento Regionale n. 3/2000 e s.m.i.

La superficie di vendita è conteggiata in modo convenzionale e non effettivo nei casi previsti dall'Art. 38, commi

3° e 4° del Regolamento Regionale n. 3/2000 e s.m.i.

Art. 38 – Classificazione degli esercizi commerciali

Tenendo conto delle disposizioni contenute nel DLgs. 31/03/1998 N. 114 e delle successive disposizioni regionali, gli immobili ad uso commerciale sono suddivisi nelle seguenti categorie:

A1 - Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare (VAE) a gravitazione di zona o comunale.

Esercizi inferiori a mq. 150 di superficie di vendita, che comprendono:

- a) Esercizi di vicinato alimentare (VA);
- b) Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare (VE);
- c) Tabella per i titolari di rivendita di generi di monopolio;
- d) Tabella per i titolari di Farmacia;
- e) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti;
- f) Lavanderie, attività di parrucchieri per uomo e per signora, estetista; autonoleggi ed autoscuole, uffici bancari ed assicurativi; "artigianato di servizio" quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, etc; tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, eccetto il commercio all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie d'esercizio non superiore a mq. 150.

A2 - Esercizi pubblici (PEV), che comprendono i seguenti punti di vendita: Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, con Slp inferiore a mq. 250.

Art. 39 – Comunicazioni e richieste di autorizzazione

Per aperture, trasferimenti di sede, ampliamenti di esercizi di vicinato (A1 e A2, punto 5), alla semplice comunicazione al Comune competente per territorio dell'avente i requisiti (Art. 7, commi 1 e 2, del DLgs. 114/1998), verificati gli stessi, entro 30 gg. sarà comunicato il benestare o nulla osta per il Commercio unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico o della Commissione Edilizia, secondo quanto predisposto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio vigente.

Decorsi 30 gg. dalla comunicazione di cui sopra senza che al richiedente pervenga il suddetto benestare, questi potrà attivare l'esercizio.

La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che il Permesso di Costruire o l'Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di strutture di vendita al dettaglio, debba essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, ovvero, l'atto di assenso di natura urbanistico-edilizia non può mai precedere quello commerciale, bensì deve essere contestuale. Dovranno essere rispettati i disposti di cui all'art.4 del D.g.r. 18 dicembre 2003 n. 7/15716.

Potranno essere ritenuti servizi di pubblico interesse ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/05 e s.m.i.:

- le richieste di nuova apertura o conversione di esercizi esistenti per attività specificatamente orientate ad una organizzazione distributiva alla scala locale a favore della qualità, della solidarietà, della economia dei prodotti, del rispetto ambientale (sostenibilità complessiva della filiera, prodotti a Km 0), contrastando il fenomeno speculativo e il lievitare dei costi causato dalla organizzazione commerciale prevalente e, pertanto, ritenuti oggettivamente sostenibili (in base a specifici indicatori su qualità, prezzi, ecc.). In tal caso la comunicazione al Comune dovrà essere corredata da adeguata documentazione relativa alla struttura commerciale prevista, ai soggetti coinvolti, al genere e alla qualità dei prodotti con relativi

marchi di certificazione con specifica rappresentazione degli indicatori che ne determinano la sostenibilità;

- le richieste di nuova apertura o trasferimento di esercizi di vicinato ed attività ricettive, da ubicarsi entro i limiti delle zone **A nuclei di antica formazione** o in edifici di valenza storica in stato di abbandono e degrado;

In tal caso le suddette attività dovranno essere regolate da apposito atto di convenzione con il Comune che sancisca e regoli l'impegno al mantenimento delle specifiche caratteristiche individuate e con facoltà di revoca da parte del Comune in caso sia verificato il mancato rispetto delle condizioni da esso stabilite.

TITOLO VIII - VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE, SALVAGUARDIE, FASCE DI RISPETTO

Art. 40 – Reticolo idrografico

Interessa tutti i corsi d'acqua superficiali e tali ambiti sono soggetti alle prescrizioni rispetto:

- T.U. 523/1904;
- T.U. 368/1904;
- Studio geologico;
- Studio reticolo;
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)

Gli interventi in tali ambiti sono attuati a cura degli Enti preposti. Ciascun intervento consentito sui corsi d'acqua deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente di polizia idraulica competente.

Gli interventi dovranno tutelare e favorire le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocentesi riparie, non devono compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali. Sono incentivati gli interventi volti al recupero della naturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali e di miglioramento della sicurezza idrogeologica.

Il reticolo idrico superficiale è sottoposto a vincolo così come individuato nello Studio Idrogeologico. Sui corpi idrici appartenenti al reticolo idrico minore e relative fasce di rispetto, vige la disciplina del Regolamento comunale di polizia idraulica.

Nel citato studio, le fasce sono state identificate considerando una distanza di 10 m su ambo i lati del corso d'acqua per tutta la sua lunghezza. Tale distanza viene misurata partendo dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. In caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Il criterio utilizzato nella definizione delle fasce di rispetto fluviale ha tenuto conto anche dei seguenti fattori:

- inesistenza di aree storicamente soggette ad esondazioni;
- limitata entità di fenomeni erosivi e di divagazione dell'alveo;
- necessità di garantire una fascia di rispetto sufficientemente ampia da consentire una agevole accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale;
- esistenza o meno di zone in cui particolari esigenze richiedono fasce di rispetto definite in maniera puntuale;
- esistenza di interessi edilizi puntuali.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata individuati e considerati sono i seguenti:

- PAI (Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico) comprensivo delle varianti ad oggi approvate, sia per quanto riguarda gli aspetti del dissesto (frane) che del rischio idraulico (delimitazione delle fasce fluviali, esondazioni e dissesti morfologici lungo le aste torrentizie, attività dei conoidi)

- SIT regionale, per gli aggiornamenti della cartografia PAI originale
- PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) della Provincia di Lecco.

In base alle elaborazioni PAI, il comune di Morterone ricade nella classe di rischio R1, per presenza di franosità. La classe R1 è definita come rischio moderato R1 per il quale sono possibili danni sociali ed economici marginali.

In tutte le aree definite dalla perimetrazione effettuata con lo Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico, vigono le limitazioni previste dall'art. 9 delle N.d.A. del PAI ("Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico") definite in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici così come definiti nell'Elaborato 2 del PAI.

Art. 41 – Aree di tutela e fasce di rispetto

41.1 - Le aree soggette a disciplina di natura geologica contenenti le classi di fattibilità e le disposizioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) sono specificate e definite dallo Studio Idrogeologico che costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

In applicazione al Regio Decreto n. 3267 del 30.12.1923, del Regio Decreto n. 1126 del 16.05.1926 e della L.R. 27/2004 art. 5, è individuato il vincolo idrogeologico. Ogni intervento sugli immobili interni al perimetro necessita del preventivo nulla osta dell'autorità competente. Le destinazioni ammesse sono quelle relative alle norme dello specifico ambito individuato dal presente piano purché compatibili con la tutela dei valori paesistico-ambientali.

41.2 - Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi di captazione per acquedotto

Sono le aree di salvaguardia che, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sono atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano. L'area di tutela assoluta ha un'estensione di m 10 di raggio ed è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio. Gli interventi sono soggetti alle limitazioni di cui al suddetto Decreto.

41.3 - Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedotto

Area posta attorno ai pozzi ed alle sorgenti utilizzate per l'acquedotto, avente un'estensione pari a m 200 di raggio misurata dal punto di captazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006. All'interno di detta fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. 152/2006 e quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003.

Nell'ambito delle Zone di Rispetto (ZR) sono vietate le seguenti attività:

- Dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;
- Accumulo di concimi organici, fertilizzanti o pesticidi;
- Spandimento di concimi organici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e delle vulnerabilità delle risorse idriche;
- Dispersione nel sottosuolo d'acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- Aree cimiteriali;
- Apertura di cave che possono essere connesse con le falde;
- Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- Gestione dei rifiuti;
- Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- Centri di raccolta, rottamazione e demolizione d'autovetture;
- Pozzi perdenti;
- Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda 170 Kg per ettaro d'azoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la tabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Si riporta di seguito il censimento delle sorgenti rilevate dallo Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica per il presente Piano.

Sorgente di Fiom Latt

Trattasi del recapito dell'idrostruttura carsica della Costa del Palio. La sorgente è ubicata al contatto tra il Complesso marnoso (Calcarea di Zu) e il Complesso carbonatico carsificato (Dolomia a Conchodon). Il percorso sotterraneo della sorgente è stato esplorato con tecniche speleosubacquee per circa 500 m (G.Casati, com. pers.). Non sono mai state effettuate misure di portata; osservazioni dirette indicano un regime di tipo carsico, con forti oscillazioni tra 20 e almeno 200 l/s. La sorgente non è captata. Non sono disponibili analisi chimiche o microbiologiche.

Sorgente Vito Pellicchia

E' una sorgente carsica di recente scoperta (estate 1998) situata in prossimità dell'alveo del Torrente Enna. La sorgente è stata esplorata per circa una cinquantina di metri. E' risultata positiva al test con tracciante (vedi comunicazione allegata). Non vi sono dati relativi alla portata (stimata variabile tra 0 e 100 l/s) né al chimismo. L'emergenza non è captata.

Sorgente Albi

Si tratta di due sorgenti situate a Sud di Morterone, sulle pendici del M.Resegone. La sorgente occidentale («di destra») è captata dall'Acquedotto di Morterone. La portata, misurata nel maggio 1999, è risultata pari a 0.6 l/s; non si hanno tuttavia misure continuative. In base alle informazioni raccolte, la sorgente è permanente, pur avendo delle modeste diminuzioni di portata durante il periodo estivo. Le misure chimico-fisiche effettuate (cond. el. spec. 200 μ Sie/cm, t 9.2°C) sembrano indicare che le sorgenti sono il recapito di un sistema parzialmente carsificato, con tempi rapidi di percorrenza. Il bottino di presa è in buono stato di conservazione. Nella Zona di Rispetto, definita con metodo geometrico, non vi sono centri di pericolo: l'uso del suolo è esclusivamente boschivo. Le acque captate, assieme a quelle provenienti dalla Sorgente Forbesette (in territorio comunale di Lecco) vengono convogliate ad un bacino di carico sopra Morterone, dove vengono potabilizzate mediante clorazione. La sorgente orientale («di sinistra») presenta caratteristiche analoghe, ma con portata più limitata. Essa non viene più captata, ma viceversa alimenta un abbeveratoio situato in prossimità dell'emergenza.

Fontana Buonuomo - Bacino Bosco

Si tratta della principale risorsa idrica captata dall'Acquedotto Comunale. E' costituita da una serie di emergenze (cinque) situate in prossimità della Linea del Faggio, che evidentemente esercita una funzione idrostrutturale di impermeabile e sbarra a Est l'Idrostruttura Val Boazzo - Resegone. Le sorgenti sono permanenti, con portata stimata intorno ai 10 l/s. Misure effettuate in maggio con il metodo del contenitore tarato hanno dato una portata complessiva di circa 9 l/s. Le misure chimico-fisiche effettuate (cond. el. spec. 490 μ Sie/cm, t 8.9°C) sembrano indicare un sistema acquifero alimentante permeabile per fessurazione, con lunghi tempi di interazione tra acqua e roccia. Le opere di captazione consistono in piccoli bottini di presa, in buono stato di conservazione e manutenzione. La Zona di Rispetto è definita con metodo geometrico (raggio di 200 m, delimitato a valle dall'isoipsa della quota di emergenza). Nella Z.R. non insistono centri di pericolo.

41.4 - Fascia di rispetto stradale

Sono individuate le Fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992 che, pertanto, sono suddivise secondo le seguenti classi:

Nell'ambito delle Fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al presente Piano delle Regole. Nel caso in cui siano comprese nella Fascia porzioni di aree con capacità edificatoria, queste concorrono alla determinazione delle volumetrie, fatto salvo il divieto di insediare i nuovi volumi all'interno della fascia di rispetto stessa. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione ed ampliamento; sono ammessi impianti ed allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili; le eventuali strutture fuori terra sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di apposita convenzione. Nelle superfici prative ed a conduzione orticola ed agricola ricadenti nella Fascia di rispetto stradale e dei corsi d'acqua è ammessa l'attività di taglio e raccolta del foraggio e degli ortaggi.

Nel territorio comunale, si individuano le seguenti strade per l'attuazione del Nuovo Codice della Strada:

S.P. 63 (Ballabio Morterone) di categoria **C**
Strade agro-silvo-pastorali di categoria **F** il cui utilizzo è limitato ai frontisti muniti di autorizzazione scritta;

Strade comunali di categoria **F**
Strade vicinali di categoria **F**

Sono strade vicinali (o poderali o di bonifica) le strade private ad uso pubblico situate fuori dai centri abitati come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del D.Lgs. 285/1992.

All'esterno dei centri abitati definiti come al successivo Art.55.10 dal limite delle zone **A nuclei antichi** e **B ambiti consolidati** di cui all'Art. 16 le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a :

- tipo C = m 20
- tipo F = m 10
- tipo F vicinali = m 10

Le distanze costituiscono fasce di rispetto e si misurano dal confine stradale che è costituito dal "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 della 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"

Nella larghezza stradale si comprendono: carreggiate, marciapiedi, banchine, scarpate e pertinenze in genere della strada.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a m 3.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 per le strade di tipo C ed F.

Fuori dai centri abitati dovranno inoltre essere rispettate le seguenti distanze dal confine stradale:

- m 4 per impiantare alberi ad alto fusto lateralmente per ciascun tipo di essenza e, comunque, non inferiore alla massima altezza raggiungibile a completamento del ciclo vegetativo.
- m 1,50 per recinzioni e siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m 1,50
- m 3 per recinzioni e siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m 1,50 dal terreno

41.5 - Fascia di rispetto cimiteriale

In detta area vigono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.

Tale fascia può essere sistemata a verde pubblico, parcheggio scoperto, strade e percorsi ed utilizzata per scopi agricoli. Sono eccezionalmente ammesse piccole strutture amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale (ai sensi del R.D. 1.265/34 e D.P.R. 285/90) non possono essere edificate. Qualora la fascia di rispetto comprenda al suo interno porzioni di lotti individuati graficamente nelle tavole di piano come edificabili, la relativa superficie potrà essere computata, ai fini della determinazione dell'edificabilità sulle restanti porzioni del lotto non comprese nella suddetta fascia, nonché ai fini della libera commercializzazione dei diritti edificatori.

41.6 - Fascia di rispetto degli elettrodotti

L'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone per un tempo non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 microtesla per il valore di induzione magnetica ai sensi del D.P.C.M. 08.07.2003; indice da ritenersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio calcolato secondo i criteri stabiliti del Decreto del 29.05.2008. Tali disposizioni possono essere modificate a cura dell'Ente gestore della linea o dagli Enti competenti.

Il presente Piano delle Regole individua le distanze di prima approssimazione (Dpa) dagli elettrodotti secondo le quali gli interventi che le rispettino risultano conformi ai vincoli posti dal D.P.C.M. 08.07.2003. All'interno dei corridoi Dpa dovranno trovare applicazione i disposti di cui al D.M. 29.05.2008.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti la permanenza superiore a quattro ore.

41.7 – Antenne per telecomunicazioni

Per l'individuazione delle aree ove sia consentita l'installazione e di siti e fasce nelle quali è vietata l'installazione delle antenne telecomunicazioni si fa riferimento alla Legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici), al D.Lgs 1 agosto 2003 n. 259 Codice delle comunicazioni elettroniche (artt. 87 e 87bis), alla Legge Regionale 11 maggio 2001 n. 11 (Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione). E' vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici di ogni ordine e grado, nonché di strutture di accoglienza socio-assistenziali, oratori, parchi gioco, e relative pertinenze che ospitano soggetti minori, nonché in tutti i casi prescritti con Legge Regionale.

Per interventi di nuova edificazione o ristrutturazione di edifici esistenti interni al raggio di m 200 di distanza da impianti antenne trasmettenti con potenza totale superiore a 7 Watt, dovrà essere verificato il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal D.P.C.M. 08.07.2003 e s.m.i.

In ogni caso dovranno applicarsi i criteri di cui ai TITOLI IV e V del presente Piano delle Regole per la valutazione di impatto paesistico dei manufatti ed i progetti dovranno essere assentiti con il parere della Commissione comunale per il Paesaggio.

41.8 - Fascia di rispetto pista elicottero

E' definita una fascia di m 50 di rispetto per la pista di atterraggio elicottero. L'area sarà mantenuta e coltivata esclusivamente a prato. In questo ambito non è prevista la possibilità di realizzare recinzioni né di modificare la morfologia dei luoghi, se non per adeguamenti richiesti dall'opera cui il rispetto è finalizzato.

41.9 - Centro abitato

Gli ambiti definiti dalle **zone A nuclei antichi** e **B ambiti consolidati** di cui all'Art. 16 costituiscono perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992, del D.Lgs. 495/1992 e dell'art. 4 del codice della strada. All'interno di tale perimetro tutte le strade sono classificate di tipo F.

41.10 – Fanno riferimento le norme di cui al TITOLO V del presente Piano delle Regole per i seguenti ambiti e manufatti soggetti a vincolo di tutela:

- Ambiti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004

- . Boschi art.142 lettera g
- . Fiumi art.142 lettera c

Il vincolo riguarda i corsi d'acqua pubblici naturali ed artificiali per una fascia di m 150 ciascuna dalle sponde o dal piede degli argini

- . Territorio al di sopra dei m 1600 s.l.m. art. 142 lettera d

41.11 – Fanno riferimento le norme di cui al TITOLO IV e V del presente Piano delle Regole per i beni di interesse storico artistico, di cui al punto 4 dell'art. 16, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 mediante specifico decreto emesso dalla Soprintendenza o "de jure" ai sensi dell'art. 10 del Decreto stesso.

- . Chiesa parrocchiale e canonica
- . Municipio e pertinenze
- . Edicola votiva presso curva in località Foppa
- . Cappella ai Caduti in guerra
- . Area archeologica cimiteriale

41.12 – Si rinvia allo Studio geologico, idrogeologico e sismico per la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano che suddivide il territorio in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità/vulnerabilità riconducendo le singole aree a diverse classi di fattibilità in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, secondo quanto prescritto dalla D.G.R. 30 novembre 2011 – n. IX/2616– *Aggiornamento dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del*

Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con D.G.R. 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e successivamente modificati con la d.g.r. 25 maggio 2008 n.8/7374".

Definizioni delle classi di fattibilità secondo la D.G.R. 30 novembre 2011 – n. IX/2616:

• **Classe 1 (colore bianco): Fattibilità senza particolari limitazioni**

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2005 Norme tecniche per le costruzioni".

• **Classe 2 (colore giallo): Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

• **Classe 3 (colore arancione): Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe comprende le aree nelle quali sono state rilevate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio. Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

• **Classe 4 (colore rosso): Fattibilità con gravi limitazioni**

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Norme generali valide per tutte le classi di fattibilità geologica 4

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrato, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

Indipendentemente dalle prescrizioni e indicazioni contenute nelle singole classi di fattibilità individuate (e di seguito illustrate) si ricorda che le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05/, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste 14/01/2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni".

Tale normativa indica che per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, sia pubblico che privato, deve essere prevista la caratterizzazione geologica e la modellazione geotecnica dei terreni

ottenuta per mezzo di studi, rilievi, indagini e prove, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto.

Le relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/08 hanno lo scopo di valutare la fattibilità delle opere, garantire la stabilità e la sicurezza dei manufatti limitrofi e l' idoneità delle scelte progettuali ed esecutive.

TITOLO IX - COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

Art. 42 – Regolamentazione per la riduzione di oneri e per l'accesso alle procedure di agevolazione

Ove l'Amministrazione Comunale riconosca ai soggetti operanti le agevolazioni previste dalle presenti norme per la riduzione degli oneri di urbanizzazione, il richiedente avente titolo dovrà produrre a garanzia un deposito cauzionale o fideiussione bancaria avente importo corrispondente alla riduzione degli oneri concessa. Tale importo verrà restituito o svincolato all'atto della presentazione della documentazione richiesta attestante la corrispondenza delle opere ai requisiti minimi per l'ottenimento delle agevolazioni.

Nel caso specifico di riduzione degli oneri per il raggiungimento del contenimento stabilito per i consumi energetici dovrà essere presentata certificazione a cura di un tecnico abilitato terzo in causa.

Art. 43 – Volumetrie perequative e compensative

I proprietari cedenti a titolo gratuito un'area da destinare a *servizi*, così come definiti dalle norme del Piano dei Servizi, nonché coloro che si impegnino alla realizzazione dei *servizi costruiti* di cui alle seguenti Norme del Piano dei Servizi, hanno diritto all'acquisizione di una corrispondente volumetria perequativa stabilita in misura proporzionale all'area oggetto di acquisizione pubblica o al valore dei servizi costruiti realizzati e quantificati secondo i criteri del TITOLO IX.

La volumetria perequativa acquisita potrà essere utilizzata insediandola direttamente da parte del cedente all'interno degli Ambiti edificabili ai sensi delle presenti norme, oppure, in caso non fosse interessato all'utilizzo diretto, potrà cedere a Terzi i diritti edificatori acquisiti. L'acquirente di dette volumetrie perequative potrà utilizzarle solo se gli sia stato assegnato uno specifico diritto ad edificare ai sensi del presente Piano delle Regole.

La fruizione delle volumetrie perequative è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale, regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune od il subordinamento alla realizzazione di servizi costruiti, la quantificazione della volumetria perequativa che deriva dalla predetta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della stessa, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione. Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale.

I computi delle volumetrie perequative saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla loro fruizione, sulla base di allegati grafici costituiti da rilievi quotati dello stato di fatto e/o da progetti, completi di dimostrazione grafica delle aree da cedere o da realizzare a servizi.

La volumetria perequativa potrà essere utilizzata direttamente dal cedente ad eventuale integrazione di altre volumetrie preesistenti e con un limite di saturazione massimo pari a + 20% rispetto al volume preesistente.

Il Piano dei Servizi integra le presenti norme quantificando le volumetrie perequative riconosciute a fronte della cessione di aree per servizi.

TITOLO X – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 44 – Natura e contenuti

44.1 - Il Piano dei Servizi è atto del PGT che, secondo le disposizioni dell'art. 9 L.R. 12\05 e s.m.i., concorre al raggiungimento degli obiettivi indicati dal Documento di Piano sotto il profilo della dotazione di aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale. Lo stesso garantisce l'accessibilità ai diversi servizi da parte della collettività. Il Piano dei Servizi definisce altresì le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata, che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio comunale, con particolare riferimento agli Ambiti soggetti a trasformazione.

44.2 - Le previsioni del Piano dei Servizi per quanto concerne le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono prescrittive e vincolanti. La realizzazione diretta da parte del proprietario delle attrezzature e dei servizi per cui è stato posto il vincolo è subordinata a deliberazione della Giunta Comunale e avviene sulla base di convenzione che disciplina le modalità attuative e gestionali, previa cessione dell'area al Comune o assegnazione della medesima in diritto di superficie.

44.3 - Il Piano dei Servizi coordina ed orienta l'attuazione dei servizi sia ai fini del dimensionamento che della fruizione ed accessibilità da parte della collettività.

44.4 - Il Piano dei Servizi individua i servizi e le reti localizzabili sul territorio, distinguendoli dai servizi per i quali non è prevista una localizzazione e che potranno essere realizzati in relazione allo sviluppo del territorio.

44.5 - Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 45 – Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

45.1 - Sono attrezzature e servizi pubblici di interesse collettivo e generale, tutte le categorie di servizi che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi e concorrono a delineare la qualità degli spazi urbani e delle attività ivi svolte, secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio, in base ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità. Sono analogamente riconosciuti servizi le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva.

L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione del Consiglio Comunale degli atti di accreditamento, convenzione o asservimento e dai relativi regolamenti così come previsto dal presente piano.

45.2 - I servizi pubblici e di interesse pubblico e generale sono distinti nelle seguenti categorie, rilevanti ai fini programmatori e gestionali:

- | | |
|--|---|
| - ISTRUZIONE E CULTURA | - Attrezzatura scolastica - Biblioteca – Museo territoriale |
| - SANITÀ ED ASSISTENZA | - Attrezzatura socio-sanitaria |
| - SERVIZI AMMINISTRATIVI VARI | - Attrezzatura civica |
| - VERDE ATTREZZATO E SPORT | - Verde e parco urbano – Attrezzatura sportiva |
| - CULTO | - Attrezzatura religiosa |
| - INFRASTRUTTURE E TRASPORTI | - Parcheggio – Piazzola elisoccorso – Ambito cimiteriale |
| - STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE | |
| - RETI E STRUTTURE TECNOLOGICHE | - Impianto tecnologico |
| - CORRIDOI ECOLOGICI E SISTEMA DEL VERDE DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA | |

N.B.: non tutte le categorie sono attualmente presenti sul territorio comunale

45.3 – Le seguenti definizioni valgono per le materie di competenza del presente Piano dei Servizi relative ad ogni progetto ed iniziativa attuata nel territorio comunale:

45.3.1 – Abitante teorico insediabile

un abitante teorico insediabile corrisponde a mc 100 di Volume o mq 35 di SIp residenziali

45.3.2 – Superficie equivalente

Esprime il valore numerico della superficie delle diverse tipologie di servizio rapportata a mq 1 di area verde urbanizzata² e piantumata con densità arborea minima pari ad un albero d'alto fuso ogni mq 100.

Superficie equivalente mq 1 area verde piantumato	=	mq 4,0	- area in ambiti agricoli - area in ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale di cui al TITOLO V - area libera non urbanizzata piantumata
		mq 0,33	- area attrezzata per attività sportiva, turistica e culturale all'aperto - parcheggio scoperto - aree stradali urbane
		mq 0,10	- parcheggio coperto
		mq 0,01	- slp di edifici agibili
		mq 0,25	- area edificabile

45.3.3 – Servizi immateriali

I servizi immateriali sono rappresentati da quelle prestazioni che non siano riferite ad una struttura individuata fisicamente ma sono fornite nel territorio a domicilio o tramite reti (ad es. assistenza domiciliare socio-sanitaria, fornitura domiciliare pasti, trasporto utenze deboli). Essi vengono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.

La quantificazione di tali servizi viene equiparata alla superficie equivalente secondo il seguente criterio di equivalenza.

<i>Importo derivante dalla monetizzazione della sup. equivalente</i>	=	<i>Numero anni di fornitura del servizio</i>
<i>Costo annuo del servizio</i>		

Il valore del costo annuo è determinato dall'Amministrazione comunale sulla base della verifica dei reali costi sostenuti per lo svolgimento del servizio, inclusi i costi di attivazione e mantenimento in esercizio.

² Per urbanizzazioni si intendono le predisposizioni per gli impianti di illuminazione, smaltimento acque meteoriche e sottoservizi vari

Art. 46 – Disciplina degli interventi nelle aree per servizi

46.1 - I servizi sono realizzati dal Comune, da soggetti privati su base convenzionale o dal concorso tra pubblico e privato sulla base della pianificazione prevista. I servizi di interesse sovra locale possono essere realizzati con il concorso degli enti gestori preposti.

46.2 - I servizi previsti all'interno degli Ambiti soggetti ad interventi di Trasformazione Urbanistica (nuove edificazioni in area libera o ristrutturazione urbanistica) divengono vincolanti solo attraverso l'approvazione dei relativi piani attuativi o delle convenzioni redatte quando si tratti di interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato. In ogni caso dovrà essere garantita la cessione non monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (escludendo le aree per la realizzazione di parcheggi) di cui al successivo art. 44.8 e, comunque, non inferiore a **mq 18** per abitante insediabile. Le aree per servizi individuati dai suddetti progetti sono vincolanti indipendentemente dall'eventuale minore edificazione realizzata.

46.3 - Le aree destinate a servizi possono essere localizzate anche all'esterno del perimetro d'intervento, qualora ne sia dimostrata la coerenza rispetto all'ambito territoriale dell'intervento stesso e rispetto alla domanda e all'offerta di servizi individuate dal Piano dei Servizi.

46.4 - Il reperimento delle aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico o generale può essere parimenti assicurato mediante il loro asservimento perpetuo all'uso pubblico, sulla base di convenzione trascritta con oneri di manutenzione a carico della proprietà.

46.5 - In luogo della cessione, in tutto o in parte, al Comune delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, negli atti convenzionali è ammessa la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, che si definiscono come **servizi costruiti**.

In detta ipotesi il valore delle opere cedute viene calcolato sulla base del valore delle stesse, accertato sulla base del progetto preliminare e la stima delle opere; tale valore dovrà essere rapportato al valore della monetizzazione espresso in €/mq. o mediante equiparazione delle superfici realizzate ai criteri di cui al precedente art. 43.3.2.

46.6 – La monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale o della realizzazione di servizi costruiti, è ammessa solo in caso di comprovata impossibilità di cessione ed ove l'Amministrazione non ritenga opportuna la realizzazione di servizi costruiti nel rispetto dei criteri di cui all'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12\05 s.m.i..

Nello specifico la monetizzazione è ammessa:

- nell'ambito dei nuclei di antica formazione Zone A e A1, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento e sussistano le condizioni sopra specificate;
- per gli interventi di cambio di destinazione quando le aree da reperire siano complessivamente inferiori a mq 20 equivalenti;
- per gli interventi sottoposti a piano attuativo quando le aree da reperire sono inferiori a mq 50 equivalenti.

Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione comunale a seguito della monetizzazione devono essere impegnate per la realizzazione e la manutenzione dei servizi realizzati e gestiti dall'Amministrazione stessa.

46.7 – Nel caso di sopravvenuta ed oggettiva carenza di interesse pubblico rispetto al servizio o all'attrezzatura, il Comune individuerà con il concorso del proprietario dell'area asservita, un servizio o una attrezzatura di interesse generale compatibile con le condizioni dei luoghi e coerente con le indicazioni del Piano dei Servizi, ovvero farà ricorso alla monetizzazione.

46.8 – Dotazione minima dei servizi da garantire per l'attuazione di Piani Attuativi e Permessi Convenzionati

espressi in mq di superficie equivalente:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| - RESIDENZA | MQ 0,50 ogni MQ di SLP |
| - COMMERCIALE E TERZIARIO | MQ 0,75 ogni MQ di SLP |
| - PRODUTTIVO ARTIGIANALE | MQ 0,25 ogni MQ di SLP |

46.9 – Diritti edificatori acquisiti quale volumetria perequativa in relazione alle aree cedute per servizi ai sensi dell'Art. 41 del Piano delle Regole:

- | | |
|---------------------------|--|
| - RESIDENZA | MQ 0,50 di SLP ogni MQ di superficie a servizi |
| - COMMERCIALE E TERZIARIO | MQ 0,75 di SLP ogni MQ di superficie a servizi |
| - PRODUTTIVO ARTIGIANALE | MQ 1,00 ogni MQ di superficie a servizi |

per le cessioni dovute ad allargamenti stradali e realizzazione di parcheggi i diritti edificatori sopra indicati sono ridotti di norma del 50%.

46.10 – Valutazione dei valori di monetizzazione dei servizi in relazione agli indici fondiari assegnati o perequativi:

Il valore unitario di monetizzazione è determinato dall'Amministrazione comunale sulla base del reale costo di acquisizione ed attrezzatura delle aree secondo la suddivisione delle singole tipologie di servizio.

La determinazione del valore unitario delle aree è rapportata ai valori di mercato locale delle aree e dovrà essere stabilita annualmente da apposita delibera di Consiglio comunale.

Art. 47. Disciplina per le convenzioni

47.1 - La convenzione, l'atto unilaterale di asservimento, il regolamento d'uso, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, regolano:

- a. La cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale.
- b. Nel caso di realizzazione e gestione da parte dell'operatore di servizi, la cessione dell'area di sedime e di pertinenza con contestuale concessione del diritto di superficie.
- c. La disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento.
- d. La cessione di parcheggi pubblici, se richiesti.
- e. Le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica.
- f. Le modalità di gestione dei servizi nell'ipotesi sub b).

47.2 - La competenza ad approvare la convenzione, l'atto unilaterale di asservimento o il regolamento d'uso, è individuata nel Consiglio Comunale per le convenzioni relative ai piani attuativi e nella Giunta Comunale per tutte le competenze altre e residue.

47.3 - La convenzione potrà rinviare altresì a regolamenti tipo comunali che disciplinano:

- a. Modalità ed orari di funzionamento della attrezzatura.
- b. Tariffe/canoni in relazione anche a particolari categorie di fruitori.

47.4 - La convenzione dovrà inoltre prevedere:

- a. Poteri di controllo.
- b. Modalità di intervento sostitutivo.
- c. Garanzie e penali in caso di inosservanza dei patti.
- d. Disciplina dell'inadempimento.

47.5 - Nel caso di servizi immateriali saranno disciplinati i requisiti della prestazione, la durata e le procedure di svolgimento e termine degli stessi.