



COMUNE DI CAVARGNA

- Provincia di Como -

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO ADOTTATO
LUGLIO 2014

DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

Adozione Delib. C.C. n° del

Deposito dal al

Pubblicazione del deposito Quotidiano locale
B.U.R.L. n° del

Osservazioni dal al

Osservazioni A.S.L.

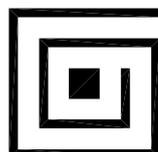
Osservazioni A.R.P.A.

Parere provinciale di compatibilità con il P.T.C.P.

Sindaco Rag. Gavino Fiori

Segretario comunale

Progettista



studio di progettazione architettonica urbana

PAOLO GENOVESE ▲RCHITETT●

Porlezza -CO- Lungolago Matteotti 21/b - tel. 0344/61351

INDICE

TITOLO I – ASPETTI GENERALI.....	7
<i>Art. 1 Gli strumenti della pianificazione comunale.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 2 Il Piano di Governo del Territorio</i>	<i>7</i>
<i>Art. 3 Contenuti e finalità degli atti del P.G.T.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 4 La valenza paesistica del P.G.T.</i>	<i>8</i>
<i>Art. 5 Valore delle presenti Norme Tecniche</i>	<i>8</i>
<i>Art. 6 Regime giuridico dei suoli.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 7 Deroghe</i>	<i>9</i>
<i>Art. 8 Apparato normativo di riferimento</i>	<i>9</i>
<i>Art. 9 Attuazione del P.G.T.</i>	<i>9</i>
<i>Art. 10 Difformità, contrasti, rinvii ed altre norme e disposizioni</i>	<i>9</i>
<i>Art. 11 Gestione degli interventi di trasformazione edilizia del territorio</i>	<i>10</i>
<i>Art. 12 Regolamento Edilizio</i>	<i>10</i>
<i>Art. 13 Regolamento di Igiene.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 14 Sportello Unico per l'Edilizia</i>	<i>11</i>
<i>Art. 15 Commissione Edilizia.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 16 Commissione per il Paesaggio</i>	<i>12</i>
<i>Art. 17 Esame dell'impatto paesistico dei progetti</i>	<i>12</i>
<i>Art. 18 Ingegneria naturalistica</i>	<i>13</i>
<i>Art. 19 Il Documento di Piano. Struttura e contenuti generali.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 20 Il Piano delle Regole. Struttura e contenuti generali.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 21 Il Piano dei Servizi. Struttura e contenuti generali</i>	<i>15</i>
<i>Art. 22 I Piani Attuativi. Struttura e contenuti generali (sintesi).....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 23 I Programmi Integrati di Intervento. Struttura e contenuti generali (sintesi).....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 24 Elaborati del Piano di Governo del Territorio.....</i>	<i>18</i>
TITOLO II – DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	21
<i>Art. 25 Indici urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 25.1. St – Superficie territoriale.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 25.2. Det – Densità edilizia territoriale (indice di fabbricabilità territoriale).....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 25.3. Sf – Superficie fondiaria.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 25.4. De_f – Densità edilizia fondiaria (indice di fabbricabilità fondiaria)</i>	<i>22</i>
<i>Art. 25.5. Sc – Superficie coperta.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 25.6. Rc_f – Rc_t – Rapporto di copertura</i>	<i>22</i>
<i>Art. 25.7. Slp – Superficie lorda di pavimento.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 25.8. If – It – Indice di utilizzazione</i>	<i>23</i>
<i>Art. 25.9. Su – Superficie utile (superficie agibile – abitabile).....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 25.10. Snr – Superficie non residenziale.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 25.11. Sd – Superficie drenante.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 25.12. Va – Verde alberato.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 25.13. H – Altezza (massima) delle costruzioni</i>	<i>24</i>
<i>Art. 25.14. Hm – Altezza (media) delle costruzioni.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 25.15. V – Volume.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 25.16. P – Piani fuori terra.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 25.17. h – Altezza dei locali agibili.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 25.18. Distanze delle costruzioni.....</i>	<i>27</i>

<i>Art. 25.19. Dc – Distanza minima delle costruzioni dai confini.....</i>	27
<i>Art. 25.20. Df – Distanza minima tra i fabbricati.....</i>	28
<i>Art. 25.21. Ds – Distanza delle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici.....</i>	29
<i>Art. 25.22. Quota zero / punto fisso.....</i>	30
Art. 26 Aree di pertinenza ed impegnativa volumetrica.....	30
TITOLO III – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	
O GENERALE.....	33
Art. 27 Aree ed edifici destinati a servizi ed impianti tecnologici.....	33
Art. 28 Opere di urbanizzazione.....	33
<i>Art. 28.1. Up – Urbanizzazione primaria.....</i>	33
<i>Art. 28.2. Us – Urbanizzazione secondaria.....</i>	35
Art. 29 Oneri di urbanizzazione.....	35
Art. 30 Aree e spazi per parcheggi pubblici.....	36
Art. 31 Aree e spazi per parcheggi privati.....	36
TITOLO IV – TIPOLOGIE EDILIZIE E DESTINAZIONI D’USO.....	
Art. 32 Tipologie edilizie.....	39
Art. 33 Destinazioni d’uso.....	39
TITOLO V – MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.....	
Art. 34 Attuazione del Piano di Governo del Territorio.....	43
Art. 35 Piani Attuativi.....	44
<i>Art. 35.1. Piani di Lottizzazione convenzionati.....</i>	45
<i>Art. 35.2. P.R. – Piani di Recupero.....</i>	45
<i>Art. 35.3. P.I.P. – Piani per gli Insediamenti Produttivi.....</i>	46
<i>Art. 35.4. P.I.I. – Programmi Integrati di Intervento.....</i>	46
Art. 36 Interventi edilizi diretti.....	47
Art. 37 Permesso di Costruire.....	47
<i>Art. 37.1. Permesso di Costruire Convenzionato.....</i>	49
<i>Art. 37.2. Permesso di Costruire in deroga.....</i>	49
<i>Art. 37.3. Permesso di Costruire in sanatoria.....</i>	49
Art. 38 Denuncia di Inizio Attività.....	50
Art. 39 Segnalazione Certificata di inizio Attività.....	51
Art. 40 Comunicazione per il mutamento di destinazioni d’uso con e senza opere edilizie	52
Mutamento delle destinazioni d’uso senza opere edilizie.....	52
Mutamento delle destinazioni d’uso con opere edilizie.....	52
Art. 41 Attività edilizia libera.....	53
Art. 42 Autorizzazione paesaggistica.....	54
Art. 43 Opere pubbliche.....	54
Art. 44 Agibilità.....	55
TITOLO VI – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, CATEGORIE E	
MODALITÀ DI INTERVENTO.....	
Art. 45 Definizione degli interventi edilizi.....	56
Art. 46 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	56
<i>Art. 46.1. Manutenzione ordinaria.....</i>	56
<i>Art. 46.2. Manutenzione straordinaria.....</i>	57
<i>Art. 46.3. Restauro e risanamento conservativo.....</i>	57
<i>Art. 46.4. Ristrutturazione edilizia.....</i>	58
<i>Art. 46.5. Ristrutturazione urbanistica.....</i>	58
Art. 47 Altri interventi sulle costruzioni esistenti.....	58

<i>Art. 47.1. Demolizioni</i>	59
<i>Art. 47.2. Ampliamenti</i>	59
<i>Art. 47.3. Sopralzi</i>	59
<i>Art. 47.4. Demolizione con fedele ricostruzione (Ricostruzione edilizia)</i>	60
<i>Art. 47.5. Demolizione con diversa ricostruzione (Sostituzione edilizia)</i>	60
<i>Art. 47.6. Adeguamento edilizio degli edifici esistenti</i>	61
<i>Art. 47.7. Ricostruzione edilizia/ nuova costruzione</i>	61
<i>Art. 47.8. Recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo</i>	61
Art. 48 Nuova costruzione	63
Art. 49 Varianti	63
Art. 50 Box e parcheggi pertinenziali	64
Art. 51 Costruzioni accessorie	65
Art. 52 Manufatti provvisori	66
Art. 53 Modalità di presentazione dei progetti edilizi	66
TITOLO VII – DISPOSIZIONI EDILIZIE REGOLAMENTARI	69
Art. 54 Viabilità e percorsi	69
Art. 55 Strade private	70
Art. 56 Accessi e passi carrai	71
Art. 57 Recinzioni	71
Art. 58 Decoro dell'ambiente ed arredo urbano	72
Art. 59 Barriere architettoniche	73
Art. 60 Alberature e verde urbano	73
Art. 61 Cortili	74
Art. 62 Muri di sostegno, di contenimento e di confine	74
TITOLO VIII – VINCOLI, AREE ED AMBITI DI RISPETTO E TUTELA	76
Art. 63 Vincoli, aree ed ambiti di rispetto e tutela	76
Art. 64 Ambiti di tutela paesaggistico – ambientale	76
Art. 65 Ambiti di elevata naturalità	76
Art. 66 La rete ecologica del P.T.C.P.	77
Art. 67 Ambiti di rispetto degli elementi di rilevanza paesaggistica	77
Art. 68 Ambiti di tutela geologica. Classi di fattibilità dello Studio geologico, idrogeologico e sismico 77	
Art. 69 Ambiti di tutela idrogeologica. Fasce di rispetto del reticolo idrografico	78
Art. 70 Aree soggette a vincolo idrogeologico	80
TITOLO IX – ALTRE ZONE DI RISPETTO ED AMBITI DI TUTELA	81
Art. 71 Fasce di rispetto stradale	81
Art. 72 Aree di salvaguardia delle risorse idriche	82
Art. 73 Ambiti di rispetto per impianti di depurazione	82
Art. 74 Ambiti di rispetto cimiteriale	83
Art. 75 Norme speciali per impianti, distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica e cabine di trasformazione	84
<i>Art. 75.1. Norme per elettrodotti – fasce di rispetto per le onde elettromagnetiche</i>	84
<i>Art. 75.2. Impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione</i>	85
TITOLO X – PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO	86
Art. 76 Interventi soggetti a Piano Attuativo	86
Art. 77 Prescrizioni generali per i Piani Attuativi	87
Art. 78 Ambiti di trasformazione di espansione. Aspetti generali	87
Art. 79 Criteri per la perequazione	88

Art. 80	<i>Directive ed indirizzi del Documento di Piano</i>	89
Art. 81	<i>Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale</i>	89
Art. 82	<i>Ambiti di trasformazione di espansione destinati a servizi</i>	91
TITOLO XI – PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE		92
Art. 83	<i>Aree ed ambiti del Tessuto Urbano Consolidato</i>	92
Art. 84	<i>Altre aree ed ambiti</i>	92
Art. 85	<i>Centri storici e nuclei di antica formazione</i>	93
Art. 86	<i>Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento</i>	101
Art. 87	<i>Ambiti residenziali di completamento intensivo</i>	103
Art. 88	<i>Ambiti residenziali di completamento estensivo</i>	105
Art. 89	<i>Attività produttivo – artigianali nel Tessuto Urbano Consolidato.</i>	106
Art. 90	<i>Ambiti di trasformazione di riqualificazione</i>	108
Art. 91	<i>Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica</i>	108
Art. 92	<i>Aree gravate da usi civici</i>	109
Art. 93	<i>Aree a rischio idro-geologico molto elevato</i>	109
Art. 94	<i>Aree di salvaguardia dei beni storico-culturali e paesaggistici</i>	110
Art. 95	<i>Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico</i>	110
Art. 96	<i>Aree destinate alle attività agricole</i>	111
Art. 96.1.	<i>Aree destinate a bosco e ad attività forestali</i>	115
Art. 96.2.	<i>Aree destinate alle altre attività primarie agro-silvo-pastorali</i>	116
Art. 97	<i>Edifici esistenti nelle aree destinate alle attività agricole suscettibili di trasformazione (nuclei rurali ed edifici rurali isolati)</i>	118
TITOLO XII – PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI		121
Art. 98	<i>Aspetti generali</i>	121
Art. 99	<i>Classificazione delle aree per servizi pubblici e per le attrezzature di interesse pubblico o generale (a livello comunale) previste</i>	122
Art. 99.1.	<i>Istruzione</i>	122
Art. 99.2.	<i>Interesse comune</i>	122
Art. 99.3.	<i>Verde, gioco e sport</i>	122
Art. 99.4.	<i>Mobilità, trasporto e sosta</i>	122
Art. 100	<i>Destinazioni principali, complementari e pertinentziali dei servizi pubblici</i>	123
Art. 101	<i>Localizzazione delle aree e delle attrezzature destinate a servizi</i>	123
Art. 102	<i>Tipologie edilizie</i>	124
Art. 103	<i>Parametri urbanistici ed edilizi</i>	124
Art. 104	<i>Modalità di intervento</i>	125
Art. 105	<i>Norme generali per le aree destinate a servizi</i>	125
Art. 106	<i>Prescrizioni particolari</i>	126
Art. 106.1	<i>Impianti e reti tecnologiche</i>	127
Art. 106.2	<i>Parcheggi pubblici o di uso pubblico – Mobilità</i>	127
Art. 106.3.	<i>Il sistema delle aree verdi</i>	128
Art. 106.4.	<i>Servizi ed attrezzature religiose</i>	128
Art. 107	<i>La perequazione nel Piano dei Servizi</i>	128
Art. 108	<i>Aspetti gestionali ed attuativi del Piano dei Servizi</i>	129
TITOLO XIII – ALTRE NORME TRANSITORIE E FINALI		130
Art. 109	<i>Cartografia a supporto del Piano di Governo del Territorio</i>	130
Art. 110	<i>Casi di contrasto e prevalenza</i>	130
Art. 111	<i>Aree appartenenti a diversi ambiti</i>	130
Art. 112	<i>Piani Attuativi già approvati</i>	130

<i>Art. 113</i>	<i>Opere private già autorizzate e/o iniziate</i>	131
<i>Art. 114</i>	<i>Riferimento a Leggi e Regolamenti vigenti</i>	131
<i>Art. 115</i>	<i>Validità del P.G.T. – Abrogazioni delle precedenti norme</i>	131
<i>Art. 116</i>	<i>Leggi e norme relative all'attività edilizia</i>	131
<i>Art. 117</i>	<i>Concessioni “una tantum”</i>	131
<i>Art. 118</i>	<i>Norme di salvaguardia</i>	132
<i>Art. 119</i>	<i>Pianificazione urbanistica sovracomunale</i>	132
<i>Art. 120</i>	<i>Piani, programmi e progetti generali</i>	132
<i>Art. 121</i>	<i>Costruzioni ed opere esistenti</i>	132
<i>Art. 122</i>	<i>Opere abusive</i>	133

TITOLO I - ASPETTI GENERALI

Art. 1 Gli strumenti della pianificazione comunale

Sono strumenti della pianificazione comunale:

- a) il Piano di Governo del Territorio;
- b) i Piani Attuativi;

Art. 2 Il Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è costituito, articolati in un unico atto, da:

- a) **Documento di Piano;**
- b) **Piano dei Servizi;**
- c) **Piano delle Regole.**

Le previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.

Art. 3 Contenuti e finalità degli atti del P.G.T.

Il P.G.T. è un **piano – programma che**, attraverso la natura strategica ed operativa delle sue tre componenti in un processo unitario in continua evoluzione, **persegue la sostenibilità sociale, economica, ambientale e paesaggistica**, sulla base della più vasta partecipazione, finalizzata alla definizione di scelte condivise di sviluppo, miglioramento e conservazione, ovvero riqualificazione e valorizzazione del territorio, **per una migliore qualità della vita e dei luoghi dell'abitare.**

Il P.G.T. è conforme e compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

Il P.G.T. legittima i meccanismi di perequazione, compensazione ed incentivazione tra le diverse destinazioni dei suoli quale modalità di attuazione ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico generale.

L'articolazione del P.G.T. identifica il **Documento di Piano** come strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio – economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al **Piano delle Regole**, l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al **Piano dei Servizi**.

Questi ultimi due strumenti devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto debbono definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, all'interno dell'unicità del processo di pianificazione.

Art. 4 La valenza paesistica del P.G.T.

Il P.G.T. assume valenza paesistica, recependo e definendo (secondo il principio di sussidiarietà delle funzioni tra i vari Enti), le disposizioni immediatamente operative, le indicazioni e le Norme di tutela del P.T.C.P. e del P.T.R. e quindi del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

Al **Documento di Piano** viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale.

Al **Piano delle Regole** spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano.

Al **Piano dei Servizi** spetta il compito di contribuire, in sinergia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica".

Art. 5 Valore delle presenti Norme Tecniche

I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio contengono, sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative, disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

Trattasi delle Norme concernenti la **disciplina della totalità degli aspetti relativi all'uso del territorio**, ivi **incluso quello gestionale**, concernente **l'attuazione concreta della pianificazione urbanistica**.

Premesso che il **Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti sul regime giuridico dei suoli**, ovvero che assumono efficacia e valore in quanto recepite negli altri documenti del P.G.T., le presenti Norme integrano e specificano le indicazioni e le previsioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T., anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia (di cui alla Legge 3.11.1952 n. 1902 e succ. modd. ed integr.) con riferimento all'Art. 13, comma 12, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.)

In particolare, le Norme dettano le disposizioni necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di Piano, precisando i caratteri e le limitazioni dei vari ambiti, con indicazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse, ai vincoli ed alla tutela del territorio, nonché dei servizi e delle infrastrutture previste, disciplinando gli interventi attraverso la fissazione degli indici e dei parametri edificatori (distanze, altezze, ...).

Art. 6 Regime giuridico dei suoli

Al contrario del Documento di Piano, **le indicazioni e le previsioni contenute nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**.

Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi non hanno termini di validità e sono sempre modificabili, ma il Documento di Piano deve comunque essere verificato ed eventualmente aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Art. 7 Deroghe

In coerenza a quanto disposto dall'Art. 40 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), nel rispetto delle Norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, sono consentite deroghe alle presenti Norme Tecniche di Attuazione riguardanti esclusivamente:

- gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (previa deliberazione del Consiglio comunale);
- i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale;
- ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'Art. 9 della L.R. 20.02.1989, n. 6.

Art. 8 Apparato normativo di riferimento

Le previsioni del P.G.T. si attuano attraverso gli strumenti, i piani ed i programmi previsti dall'ordinamento statale e regionale.

Le presenti Norme Tecniche si applicano ai sensi della Legge Urbanistica Nazionale 17.08.1942, n. 1150 (e succ. modd. ed integr.) e della Legge Urbanistica Regionale 11.03.2005, n. 12 (e succ. modd. ed integr.).

Oltre alle Leggi ed alle disposizioni normative vigenti, l'uso del suolo, le iniziative e gli interventi urbanistico – edilizi, sono soggetti alla disciplina delle N.T.A. ed alle disposizioni prevalenti del Testo Unico dell'Edilizia, del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e degli altri regolamenti comunali (per quanto non in contrasto con le presenti Norme e con Leggi successivamente emanate).

Gli interventi dovranno altresì essere verificati, rispetto allo studio geologico, idrogeologico e sismico, di supporto al Piano, redatto ai sensi dell'Art. 57 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), ed, in particolare, essere conformi a quanto previsto dalle varie classi della carta di fattibilità geologica.

Art. 9 Attuazione del P.G.T.

Il P.G.T. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto sui suoli conformati dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi, oppure dai Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, oppure da parte del Comune per le opere pubbliche.

Art. 10 Diffinitività, contrasti, rinvii ed altre norme e disposizioni

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti Norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

In caso di incompatibilità, le disposizioni e le prescrizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del P.G.T.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici di P.G.T. e le presenti Norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di uguale cogenza contenute in elaborati grafici appartenenti a documenti diversi del P.G.T., **prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti e con entrambi**, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; **prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo e il Documento di Piano**, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Tra tavole grafiche di scala diversa, prevalgono quelle di maggior dettaglio.

Art. 11 Gestione degli interventi di trasformazione edilizia del territorio

Per quanto attiene alla gestione degli interventi di trasformazione edilizia del territorio assumono rilievo, nel procedimento di assenso, tre organi, lo **Sportello Unico per l'Edilizia**, la **Commissione per il Paesaggio** (Art. 81 della L.R. 12/05 e succ. modd. ed integr.) e la **Commissione Edilizia** (Art.30 della L.R. 12/05 e succ. modd. ed integr.), comunque facoltativa.

Art. 12 Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio Comunale, in conformità alla L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), alle altre Leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti, disciplina:

- a) le modalità di **compilazione dei progetti di opere edilizie**, nonché i termini e le modalità per il rilascio del Permesso di Costruire, ovvero per la presentazione della Denuncia di Inizio Attività; qualora il Comune non provveda si applicano le disposizioni della presente Legge;
- b) le modalità di **compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi** in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c) le modalità per il conseguimento del **certificato di agibilità**;
- d) le modalità per l'**esecuzione degli interventi provvisori di cantiere**, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e) la vigilanza sull'**esecuzione dei lavori**, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri **elementi di arredo urbano**;
- h) le **Norme igieniche di particolare interesse edilizio**, in armonia con il Regolamento locale di Igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della **Commissione Edilizia**, se istituita, ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.)

Il Regolamento Edilizio non può contenere Norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Art. 13 Regolamento di Igiene

Il Regolamento locale di Igiene – tipo della Regione Lombardia (in particolare il Titolo III concernente *Igiene Edilizia – Igiene degli ambienti confinati*), aggiornato con Delibera G.R. n. IV/45266 del 25.07.1989 e succ. modd. ed integr, in particolare l'aggiornamento approvato dall'A.S.L. della Provincia di Como con Delibera n. 219 del 24.04.2008, detta norme per gli aspetti inerenti l'**igiene** e la **sanità pubblica**, da applicarsi a tutti i nuovi interventi edilizi nonché agli interventi sugli edifici esistenti (salvo possibili deroghe), soggetti al rilascio di P.C. o sottoposti a D.I.A./S.C.I.A..

Art. 14 Sportello Unico per l'Edilizia

Disciplina, ruolo e funzioni dello Sportello Unico dell'Edilizia sono dettati dall'Art. 32 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), secondo cui:

- I **Comuni** possono affidare la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad un'unica struttura, lo Sportello Unico per l'Edilizia, da costituire anche in forma associata;
- I **Comuni**, attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi;
- I **Comuni**, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per le Attività Produttive, di cui al D.P.R. 447/1998, sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Lo **Sportello Unico per l'Edilizia**, laddove costituito, provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle domande di Permesso di Costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'Art. 33, comma 4, dell'ex D.Lgs. 42/2004, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
- b) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'Art. 22 e seguenti della Legge 241/1990;
- c) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico – ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- d) alla cura dei rapporti tra il Comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della Normativa Tecnica per l'edilizia.

Lo **Sportello Unico per l'Edilizia** acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'Azienda Sanitaria Locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
- b) il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della Normativa antincendio;
- c) i pareri della Commissione Edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'Art. 80 della L.R. 12/2005.

L'Ufficio cura altresì gli incombeni necessari per l'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi dell'Art. 80.

A seguito del D.L. 83/2012, lo Sportello Unico è divenuto l'unico punto di accesso per l'interessato in merito a tutte le vicende relative al titolo abilitativo e all'intervento edilizio stesso, i cui atti sono gestiti direttamente o tramite Conferenza dei servizi, ai sensi dell'Art. 14 e segg. della L. 241/90 e succ. modd. ed integr.

Art. 15 Commissione Edilizia

I Comuni hanno facoltà di prevedere l'istituzione della **Commissione Edilizia**. In tal caso il Regolamento Edilizio comunale determina la composizione e le modalità di funzionamento della Commissione Edilizia ed individua gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sottoposti a preventivo parere consultivo della stessa, anche nel caso di acquisizione dello stesso parere in via preliminare alla presentazione dell'istanza.

Art. 16 Commissione per il Paesaggio

Per gli ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico e specifica tutela ai sensi del DLgs 42/2004 (e succ. modd. ed integr.) – *cosiddetto Codice Urbani* -, gli interventi sono subordinati all'acquisizione dell'Autorizzazione paesaggistica.

Ogni ente locale titolare di funzioni amministrative riguardanti l'**autorizzazione paesaggistica** e l'irrogazione delle relative sanzioni, istituisce e disciplina una **Commissione per il Paesaggio**, composta da soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella **tutela paesaggistico – ambientale** anche in forma consorziata o associata, in relazione alle specificità paesaggistiche territoriali individuate nel P.T.C.P.

La Commissione esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza dell'ente presso il quale è istituita; (sino all'istituzione delle rispettive Commissioni per il Paesaggio, il parere obbligatorio è stato reso dalla Commissione Edilizia, integrata da almeno due esperti in materia di tutela paesaggistico – ambientale).

Art. 17 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Con le *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*, previste dal P.T.P.R., approvate con Delibera G.R. n. 7/11045 del 08.11.2002, decorsa la fase sperimentale di applicazione, è diventata operativa la norma di cui all'Art. 30 dello stesso P.T.P.R. che stabilisce l'obbligo su tutto il territorio regionale che “[...] i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, al di fuori degli ambiti vincolati, siano soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto [...]”.

Con l'approvazione del P.T.R. viene confermato il suddetto obbligo.

La Commissione per il Paesaggio esprime parere sull'**impatto paesistico** anche per interventi al di fuori degli ambiti vincolati, come nel caso del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui

agli Artt. 63 – 65 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) ed ogni qualvolta la procedura dell'esame paesistico lo richieda.

Art. 18 Ingegneria naturalistica

Gli interventi che interessano gli habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici, quali ad esempio quelli relativi agli Ambiti di elevata naturalità o alla Viabilità agro-silvo-pastorale, dovranno prevedere l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia (con essenziale riferimento al *Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica*, di cui alla Delibera G.R. 29.02.2000, n. 6/48740, con i relativi allegati, che ha sostituito il precedente *Manuale tecnico di ingegneria naturalistica*, di cui alla Delibera G.R. 07.04.1994, n. 50989, utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese nell'elenco allegato alla relazione del P.T.C.P. ed al P.I.F. in fase di approvazione.

Art. 19 Il Documento di Piano. Struttura e contenuti generali

Con riferimento all'Art. 10bis, commi 2, 3, e 4 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.):

2. *Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2, può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.*
3. *Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.*
4. *Sulla base degli elementi di cui al comma 3, il documento di piano:*
 - a) *individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;*
 - b) *determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;*

- c) *individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico – edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;*
- d) *definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.*

Con riferimento all'Art. 8, comma 3 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), *il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

Art. 20 Il Piano delle Regole. Struttura e contenuti generali

Con riferimento all'Art. 10bis, comma 7 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.):

Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a. *individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;*
- b. *definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere e intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia nell'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;*
- c. *riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- d. *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado a rischio di incidente rilevante;*
- e. *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b);*
- f. *individua:*
 - 1. *le aree destinate all'agricoltura;*
 - 2. *le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
 - 3. *le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

Il piano delle Regole

- a. *per le aree destinate all'agricoltura:*
 - 1. *detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;*
 - 2. *individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*
- b. *per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;*
- c. *per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per i servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni compensazioni agro-forestali e ambientali.*

Con riferimento all'Art. 10, comma 5 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.):

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

Art. 21 Il Piano dei Servizi. Struttura e contenuti generali

Con riferimento all'Art. 10bis, comma 5 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.):

5. *Il Piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

Con riferimento all'Art. 9 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.):

8. *Il Piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (P.U.G.S.S.), di cui all'Art. 38 della L.R. 12.12.2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).*
9. *Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.*
10. *Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.*
11. *Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.*
12. *I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di 5 anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.*
13. *Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.*
15. *La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.*

Art. 22 I Piani Attuativi. Struttura e contenuti generali (sintesi)

Con riferimento agli Artt. 12 e 14 della L.R. 12/2005 (e succ. modd. ed integr.)

L'attuazione degli interventi di trasformazione, espansione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene attraverso i Piani Attuativi, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di Piani Attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui all'Art. 9, comma 10.

Nei Piani Attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico – edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I Piani Attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di P.G.T., sono adottati dal Consiglio Comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al Comune del piano attuativo o della variante.

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

Con riferimento all'Art. 46 della L.R. 1272005 e succ. modd. ed integr.,

la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività (o S.C.I.A.), relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, **deve prevedere:**

- a) *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;*
- b) *la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente Legge, è corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;*
- c) *i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.*

Art. 23 I Programmi Integrati di Intervento. Struttura e contenuti generali (sintesi)

Con riferimento agli Artt. 87 – 94 della L.R. 12/05 e succ. modd. ed integr.

I comuni, nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il Programma Integrato di Intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a)** *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- b)** *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c)** *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Il Programma Integrato di Intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

Il Programma Integrato di Intervento è sottoposto a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

Il Programma Integrato di Intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.

Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.

Il programma integrato di intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.

Possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento.

La documentazione minima da presentare a corredo della proposta è individuata dalla Giunta Comunale con Deliberazione, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Giunta Regionale con la Deliberazione 09.07.1999, n. 6/44161.

Per l'attuazione del programma integrato di intervento, i soggetti attuatori ed il Comune sottoscrivono una convenzione avente i contenuti stabiliti dall'Art. 46 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.). La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel programma integrato di intervento.

Con la medesima convenzione, o con ulteriore specifico atto, sono stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale realizzate e gestite dai soggetti privati.

Art. 24 Elaborati del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio di Cavargna è costituito oltrechè dagli elaborati testuali, ovvero dalle presenti *Norme Tecniche di Attuazione* e dalla *Relazione*,

- dai seguenti **elaborati grafici** cosiddetti “*descrittivi*” *afferenti il Documento di Piano*:

Tav 01_ Inquadramento territoriale ed infrastrutturale	scale varie
Tav 02_ Le indicazioni del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)	scala 1:75.000
Tav 03_ Le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).....	scala 1:75.000
Tav 04_ La pianificazione di settore: il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)	scala 1:10.000
Tav 05_ La pianificazione di settore: la Viabilità Agro-Silvo-Pastorale (V.A.S.P.).....	scala 1:10.000
Tav 06_ Sistema della mobilità: livello sovracomunale	scala 1:10.000
Tav 07_ Sistema della mobilità: livello comunale	scala 1:5.000
Tav 08_ Sistema paesaggistico – ambientale.Sintesi degli atti di pianificazione sovracomunale.....	scala 1:10.000
Tav 09_ Sistema insediativo e paesaggistico – ambientale.Componente vincolistica e di tutela specifica	scala 1:5.000
Tav 10_ Sintesi delle indicazioni dello studio geologico, idrogeologico e sismico.	scala 1:10.000
Tav 11_ Sistema urbano – territoriale. Evoluzione nella cartografia storica	scala 1:25.000
Tav 12_ Sistema urbano – territoriale. Evoluzione nella cartografia catastale	scala 1:25.000
Tav 13_ Sistema insediativo e paesaggistico – ambientale. Sintesi degli elementi costitutivi	scala 1:25.000
Tav 14_ Sistema economico – produttivo	scala 1:5.000
Tav 15_ Destinazione d’uso del suolo (D.U.S.A.F.)	scala 1:5.000
Tav 16_ Raffronto tra P.G.T. e P.R.U.G. vigente. Sostenibilità insediativa	scala 1:5.000
Tav 17_ Carta del paesaggio	scala 1:5.000
Tav 18_ Carta della sensibilità paesistica dei luoghi	scala 1:5.000

- dai seguenti **elaborati grafici** “*prescrittivi*” *afferenti il Documento di Piano*:

Tav 19_ Schema delle azioni di Piano	scala 1:10.000
Tav 20_ Previsioni di Piano	scala 1:10.000

- dai seguenti **elaborati grafici** cosiddetti “*descrittivi*” *afferenti il Piano delle Regole*:

Tav 01_ Ortofoto degli ambiti urbanizzati	scala 1:2.000
Tav 02_ Aerofotogrammetrico degli ambiti urbanizzati.....	scala 1:2.000
Tav 03_ Ortofoto dei centri edificati.....	scala 1:1.000
Tav 04_ Aerofotogrammetrico dei centri edificati	scala 1:1.000
Tav 05_ Ortofoto dei principali nuclei rurali.....	scala 1:1.000
Tav 06_ Aerofotogrammetrico dei principali nuclei rurali.....	scala 1:1.000
Tav 07_ Evoluzione dei nuclei storici. Cartografia storico – catastale	scala 1:2.000
Tav 08_ Evoluzione dei centri edificati: Cavargna, Mondrago, Dosso, Finsuè e Collo.....	scala 1:1.000
Tav 09_ Centri storici e nuclei di antica formazione:Indagini ed Analisi – Cavargna	scala 1:500
Tav 10_ Centri storici e nuclei di antica formazione:Indagini ed Analisi – Mondrago,Finsuè,Dosso,Collo.....	scala 1:500

- dai seguenti **elaborati grafici** cosiddetti “*prescrittivi*” *afferenti il Piano delle Regole*:

Tav 11_ Centri storici e nuclei di antica formazione: Categorie e modalità di intervento – Cavargna	scala 1:500
Tav 12_ Centri storici e nuclei di antica formazione: Categorie e modalità di intervento – Mondrago, Finsuè, Dosso, Collo	scala 1:500
Tav 13_ Previsioni per i centri edificati: Cavargna, Mondrago, Finsuè, Dosso e Collo.....	scala 1:1.000
Tav 14_ Previsioni per i nuclei rurali ed edifici rurali isolati	scala 1:1.000
Tav 15_ Previsioni per gli ambiti urbanizzati	scala 1:2.000
Tav 16_ Sintesi generale	scala 1:5.000

▪ dai seguenti **elaborati grafici** cosiddetti “*descrittivi*” *afferenti il Piano dei Servizi*:

Tav 01_ Quadro della situazione esistente a livello sovracomunale	scale varie
Tav 02_ Quadro della situazione esistente a livello comunale.....	scala 1:5.000
Tav 03_ Quadro della situazione esistente nei centri edificati.....	scala 1:1.000

▪ dai seguenti **elaborati grafici** cosiddetti “*prescrittivi*” *afferenti il Piano dei Servizi*:

Tav 04_ Quadro della situazione prevista a livello comunale	scala 1:5.000
Tav 05_ Quadro della situazione prevista nei centri edificati.....	scala 1:1.000

La V.A.S. – Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano è costituita da:

- *Rapporto Ambientale*
- *Sintesi non-tecnica*

Il Piano di Governo del Territorio è inoltre accompagnato e supportato dalla **componente geologica**, ovvero dallo ***Studio geologico, idrogeologico e sismico***, redatto ai sensi dell’Art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), che ne costituisce **parte integrante e sostanziale** (in particolare, oltre alle *Norme geologiche di Piano*, la *Carta di sintesi, dei Vincoli e della Fattibilità geologica*) ed è corredato dalla *Relazione illustrativa*, dalla documentazione di analisi e dalle *Tavole grafiche* ad esso allegata.

- elaborati dello Studio geologico, idrogeologico e sismico:

1 Relazione geologica e cartografia di inquadramento (1999)

1.1 *Relazione illustrativa (parte di inquadramento)*

1.2 *Carta geologica*

1.3 *Carta geomorfologica*

1.4 *Carta idrogeologica*

1.5 *Carta della dinamica geomorfologica*

2 Aggiornamento dello studio (2009-2012)

2.1 *Relazione illustrativa con Norme geologiche di Piano*

2.2 *Carta del dissesto del territorio con legenda uniformata P.A.I.*

2.3 *Carta della pericolosità sismica locale*

2.4 *Carta dei vincoli geologici*

2.5 *Carta di sintesi*

2.6 *Carta della fattibilità geologica*

3 Studio di ripermetroazione zona a rischio geologico molto elevato

(Allegato A dell’aggiornamento)

3.1 *Relazione illustrativa ed allegati*

3.2 *Tavole allegate al testo (Tavv. 1-15)*

3.3 *Tavola allegata fuori testo (Tav. 16) – Proposta P.A.I.*

Si sottolinea l'importanza di tutti gli elaborati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in particolare della *Relazione illustrativa*, dai quali traspaiono le finalità ed i motivi delle scelte pianificatorie e del disegno urbanistico previsto, da tenersi presenti nell'interpretazione delle *Norme Tecniche*.

**TITOLO II -
DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI
URBANISTICI ED EDILIZI**

Art. 25 Indici urbanistici ed edilizi

Le **trasformazioni urbanistico – edilizie** avvengono attraverso il controllo del rispetto dei limiti volumetrici e/o della S_{lp} e della superficie coperta, ovvero della densità edilizia territoriale e fondiaria ammesse per le varie parti del territorio comunale, al fine di regolare gli insediamenti residenziali e non e le relative dotazioni di spazi pubblici e collettivi.

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, regolano, quindi, in relazione alla destinazione d'uso, l'utilizzazione delle aree, l'organizzazione planivolumetrica e l'edificazione dei vari ambiti omogenei del Piano.

Tali parametri andranno verificati rispetto agli insediamenti previsti in progetto o esistenti da conservare.

Art. 25.1. St – Superficie territoriale

La Superficie territoriale misurata in **mq** è utilizzata per la verifica dell'indice di densità edilizia territoriale nei Piani Attuativi (o P.C. convenzionato, ovvero P.I.I.).

S'intende **Pintera area a destinazione omogenea** (non inferiore alla superficie minima di intervento), comprendente la superficie fondiaria, le aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (urbanizzazioni secondarie) previste dal Piano (da reperirsi o cedere all'interno del P.A.), le aree per le urbanizzazioni primarie (viabilità, ... – da reperirsi o cedere all'interno del P.A.), mentre non comprende le urbanizzazioni ed infrastrutture primarie esistenti o già previste all'interno del perimetro del P.A.

Art. 25.2. Det – Densità edilizia territoriale (indice di fabbricabilità territoriale)

Indica il **rapporto mc/mq tra il volume totale**, esistente ed edificabile, e la **relativa superficie territoriale** interessata, nell'ambito dei Piani Attuativi.

Art. 25.3. Sf – Superficie fondiaria

La Superficie fondiaria misurata in **mq** è utilizzata per la verifica dell'indice di densità edilizia fondiaria nelle zone in cui sono previsti interventi edilizi diretti non subordinati a Piani Attuativi.

S'intende **l'area risultante dalla superficie territoriale** al netto di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, destinate ad uso pubblico, previste dal Piano (sono da escludersi anche tutte le aree non edificandi ricadenti nel lotto, sulle quali non è computabile un indice fondiario, in base alle indicazioni grafiche).

Art. 25.4. Def – Densità edilizia fondiaria (indice di fabbricabilità fondiaria)

Indica il **rapporto mc/mq** tra il volume esistente ed edificabile e la relativa superficie fondiaria interessata nel caso di interventi edilizi diretti.

Art. 25.5. Sc – Superficie coperta

S'intende l'**area**, espressa in **mq**, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti costruite o da edificare fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali (massimo ingombro dell'edificio), comprese quelle non considerate per il calcolo della Slp.

Nella superficie coperta sono da **includere** i porticati, le logge e le verande, ed escluse le sue proiezioni delle parti aggettanti aperte quando non superino 1.50 m; balconi, pensiline e sporti di gronda sono da conteggiarsi integralmente quando eccedono tale limite. Sono altresì compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, tettoie, ...).

Le costruzioni interrato **non sono da computarsi** purché l'estradosso della soletta di copertura sia posto al di sotto del terreno naturale o sistemato e sia ricoperto con terra di coltura dello spessore sufficiente a costituire un manto erboso.

Art. 25.6. Rcf – Rc_t – Rapporto di copertura

Di norma, indica il **rapporto massimo**, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate o da costruire e la superficie fondiaria dell'area (Rc_t), ovvero la superficie territoriale (Rc_t).

Art. 25.7. Slp – Superficie lorda di pavimento

S'intende la **somma**, espressa in **mq**, delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili, anche se posti al piano interrato o seminterrato, sottotetti e soppalcati, nonché quelle dei vani accessori (escluse le autorimesse), le superfici di logge, porticati e verande annesse, oltre i limiti del 20% della Slp complessiva del fabbricato, considerata al netto degli stessi.

Per le **destinazioni produttive** (industriali, artigianali e rurali) deve essere **compresa** nella Slp anche la superficie coperta di porticati, logge, verande annesse, ...; mentre è **esclusa** quella strettamente necessaria per gli impianti di depurazione, termici, elettrici, ed altri impianti al servizio dell'attività; serbatoi esterni o interrati; scale di sicurezza ed impianti di sollevamento esterni, se dimostratamente non altrimenti realizzabili; le superfici dei soppalchi, se $\leq 1/5$ del locale; la superficie delle costruzioni per lo smaltimento dei rifiuti (solidi, liquidi e gassosi) e dei processi di lavorazione.

Salvo diverse specifiche disposizioni della Normativa statale e regionale in materia (come ad esempio per le attività commerciali assimilate, cui si rimanda).

Per le tettoie strettamente necessarie all'attività vale il limite del 20% della Slp complessiva.

Sono altresì da escludersi dal computo della Slp, oltre a balconi, terrazzi e ballatoi, le superfici che non rientrano nel computo del volume di cui all'Art. 25.5.

Art. 25.8. If – It – Indice di utilizzazione

Indica il **rapporto**, espresso in **mq/mq**, tra la **Slp complessiva**, esistente o da realizzare, e la **relativa superficie fondiaria o territoriale** (If – It), a seconda che si tratti di interventi diretti, ovvero preceduti da Piano Attuativo.

Art. 25.9. Su – Superficie utile (superficie agibile – abitabile).

La **Su** è quella definita dal D.M. 10.05.1977, n. 801, e indica **la somma delle superfici dei singoli alloggi** calcolata al netto delle murature verticali esterne ed interne (fuori terra ed entro terra), delle soglie, degli sguinci delle finestre, ..., ad esclusione delle scale comuni esterne, dei vani ascensore, delle autorimesse (nella misura non superiore ad 1mq ogni 10mc di costruzione), delle cantine, dei locali tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso pubblico; logge, balconi, terrazzi e porticati annessi che sono da considerarsi nella Snr – superficie non residenziale.

Art. 25.10. Snr – Superficie non residenziale

Sono da intendersi tali le **superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo**, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal D.M. 10.05.1977, n. 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine, ..., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

Art. 25.11. Sd – Superficie drenante

Definisce la **quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante** dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Il rapporto Sd è misurato in percentuale (%) sulla Sf o sulla St.

Nei centri storici e nuclei di antica formazione il limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere dell'autorità sanitaria.

Art. 25.12. Va – Verde alberato

Va è la **superficie minima da destinarsi a prato o giardino**, ovvero a **verde alberato** nell'ambito del lotto di pertinenza delle costruzioni, onde garantire (oltre alla permeabilità del suolo per il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico) il necessario miglioramento dell'arredo urbano e degli aspetti ambientali.

È **espressa in percentuale (%) rispetto alla superficie fondiaria**, ovvero con l'indicazione del numero di piante d'alto fusto rispetto alla superficie del lotto, da soddisfare eventualmente anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

Art. 25.13. H – Altezza (massima) delle costruzioni

S'intende il **limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi**.

È fissata in **m** per ogni singolo ambito del Piano e viene misurata dalla quota del marciapiede esistente o previsto (o dal terreno naturale sistemato, così come indicato al punto successivo), fino alla maggiore quota dell'intradosso delle sporgenze di gronda, nel caso di copertura a falde, o del colmo, nei casi di falde con $p > 45\%$, o del punto più alto del parapetto, nel caso di copertura piana.

In presenza di **terreni in pendenza**, l'altezza massima si misura sul fronte più alto, al netto dell'eventuale struttura seminterrata di sostegno della costruzione, ovvero al netto del piano seminterrato vero e proprio (se di altezza fuori terra minore di 2.40m, misurata all'intradosso della soletta superiore).

Per **fronti di forma irregolare**, dovuta all'andamento dell'imposta delle falde di copertura, ovvero all'andamento del terreno perimetrale l'edificio, l'altezza massima sarà quella ponderata, ottenuta dividendo l'area della facciata per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale, sempre calcolata con riferimento alla suddetta maggiore quota.

Per gli **edifici a gradoni**, l'altezza massima deve essere verificata rispetto ad ogni piano laterale e l'altezza complessiva a valle non può comunque eccedere di 1/2 quella massima di zona ammessa.

L'altezza massima dell'edificio non può mai in ogni caso superare la larghezza della strada antistante aumentata dell'arretramento dello stesso e dell'edificio fronteggiante nella misura massima prevista dal Piano per entrambi i lati.

Dalla misura dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici, quali corpi – scala, vani ascensori, ..., che dovranno essere contenuti nei limiti di maggiore altezza pari a 3.00m.

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente alle esigenze paesistico – ambientali, i corpi ed i manufatti di particolare e riconosciuta funzione ed altri corpi ed impianti tecnici.

Art. 25.14. Hm – Altezza (media) delle costruzioni

È l'**altezza**, espressa in **m**, da considerare ai soli fini del calcolo delle volumetrie (quindi \leq all'altezza massima).

Si misura dalla quota del marciapiede esistente o previsto, o dalla quota del terreno naturale sistemato attorno all'edificio, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile (il punto medio nel caso di piani mansardati).

In presenza di **terreni in pendenza** attorno all'edificio, l'altezza media ponderata si ottiene dividendo le superfici di tutti i prospetti delimitanti piani e locali agibili per il perimetro della costruzione.

Le **trincee** necessarie per gli accessi ai piani interrati e seminterrati, non vanno computate ai fini della misura dell'altezza massima e media se il loro sviluppo è $\leq 25\%$ dell'intero perimetro dell'edificio;

oltre tale limite, dovrà essere computata tutta la parte di facciata interessata per il calcolo dell'altezza media ponderata.

Nel calcolo vanno computati, indipendentemente dalla pendenza della falda di copertura, i sottotetti con altezza media ponderale $\geq 2.10\text{m}$, in quanto aventi i requisiti di agibilità relativamente all'altezza.

La quota del terreno sistemato può scostarsi da quella del terreno naturale originario fino al limite di un dislivello massimo di 1.50m, se è necessario un livellamento dell'irregolarità del terreno stesso per adeguarlo alla quota stradale o per altre giustificate esigenze tecnico – progettuali; in caso di maggiori dislivelli la quota di riferimento sarà comunque quella sopraindicata.

Per gli **edifici posti al di sotto del livello stradale**, si considera il piano di campagna sottostante con gli stessi criteri suesposti in base all'andamento del terreno o marciapiede esistente o previsto.

Convenzionalmente lo spessore dei solai intermedi da considerarsi è pari a 30 cm; possono inoltre applicarsi le modalità previste dalla L.R. 20.04.1995, n. 26 e succ. modd. ed integr..

Per gli **edifici a destinazione produttiva o assimilabili**, l'altezza media farà riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura o alla catena nel caso di copertura ad arco.

Art. 25.15. V – Volume

Ai fini del calcolo e della verifica degli indici urbanistici ed edilizi, il volume da considerarsi è quello fuori terra, calcolato in **mc**.

In generale, si calcola moltiplicando la Slp per l'altezza media della costruzione (per cui le esclusioni dal computo della Slp non devono essere conteggiate per il calcolo del volume).

In particolare, si considera quello misurato al di sopra del marciapiede, esistente o previsto, o della quota naturale del terreno, esistente o sistemato attorno all'edificio (nel limite di 1.50m rispetto alla quota originaria) fino all'intradosso dell'ultimo piano agibile, oppure all'estradosso se trattasi di copertura a terrazzo praticabile, come specificato per il calcolo dell'altezza media, cui si rimanda per i casi particolari.

Devono essere considerati anche:

- i volumi interrati e seminterrati se agibili e destinati a residenza o ad altre destinazioni principali con permanenza di persone, oppure destinati a funzioni accessorie e con altezza utile interna \geq a quella prescritta (ad esclusione di box ed autorimesse);
- i sottotetti esistenti se agibili oppure con altezza media ponderale $\geq 2.10\text{m}$, riferita all'intera superficie del piano;
- i volumi dei box fuori terra da realizzarsi quali pertinenza di edifici esistenti che ne sono sprovvisti (in quanto realizzati all'interno delle costruzioni principali, collocati al piano terreno, ovvero in costruzioni indipendenti nel lotto di pertinenza o esterni al lotto, purché aventi carattere pertinenziale delle singole unità immobiliari, con vincolo trascritto nei RR.II.) per la parte eccedente i 10mq / 100mc di costruzione e, se nei limiti, per la parte eccedente 2.80m Hm, misurata all'intradosso;
- il volume dei rustici , delle tettoie e degli accessori in genere funzionali alla residenza, se fuori terra, (se non rientranti nei limiti di cui all'Art. 51 delle costruzioni accessorie);
- i porticati, logge e verande annessi alla residenza, per la parte eccedente il 20% della Slp complessiva fuori terra dell'unità abitativa, considerata al netto degli stessi.

Sono completamente esclusi dal computo del volume:

- i porticati pubblici o di uso pubblico e/o gravati da servitù perpetua di uso pubblico, le pensiline ed i passaggi aperti, anche se coperti, i volumi tecnici (impianto idrico – termico, locali macchina degli ascensori, impianto televisivo, impianto di ventilazione, ..., locali contatori del gas e

dell'energia elettrica ed equiparabili) funzionalmente necessari (sia esterni che interni alla sagoma dell'edificio e rientranti nei limiti previsti dalla Circ. Min. LL.PP. 31.01.1973, n. 2474);

- i porticati, logge e verande annessi alla residenza, entro il limite massimo del 20% della S_{lp} complessiva, considerata al netto degli stessi;
- i sottotetti esistenti non agibili oppure aventi altezza media ponderale $\leq 2.10\text{m}$, riferita all'intera superficie di piano. Nelle nuove costruzioni, realizzate a far data dall'adozione del presente Piano, i sottotetti non agibili e non adibibili ad altri usi, salvo casi particolari e dimostratamente necessari all'estetica complessiva dell'edificio, per essere esclusi dal computo del volume, dovranno avere altezza media ponderale $\leq 1.50\text{m}$ (e con altezza interna all'imposta del tetto $\leq 0,60\text{m}$, pendenza delle falde del tetto $\leq 35\%$, altezza all'intradosso del colmo $\leq 2.40\text{m}$), al netto di eventuali controsoffittature e/o ribassamenti; rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20; eventuali vani in cui risultasse suddiviso il piano sottotetto dovranno comunque avere un'altezza media interna $< 2.10\text{m}$;
- gli interrati ed i seminterrati per la parte sottostante la quota del marciapiede o del terreno esistente o sistemato attorno all'edificio, se con destinazione accessoria (con caratteristiche tali da escludere la permanenza di pensiline e con vincolo da garantirsi in sede di rilascio dell'agibilità), quindi non agibili e con altezza utile interna inferiore a quella prescritta e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, elevata a 2.80m per i box e le autorimesse (nei limiti delle dotazioni di Legge).
- i vani scala ed i vani ascensore quando sono al servizio degli edifici plurifamiliari o comunque con più unità abitative;
- sono altresì esclusi dal computo del volume (nei limiti di cui alla L.R. 26/95 e succ. modd. ed integr.) i cappotti termici e le pareti ventilate, necessarie al risparmio energetico, così come la parte eccedente i 30cm degli elementi strutturali e sovrastrutturali, fino ad un massimo di 25cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15cm per quelli orizzontali intermedi; in particolare la successiva L.R. 28.12.2007 n. 33, consente di escludere gli spessori di murature esterne perimetrali e solai contenenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termiche, previste dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico.

Le indicazioni relative al calcolo della volumetria, ed alle esclusioni, valgono anche per il calcolo della S_{lp} e della S_c.

Art. 25.16. P – Piani fuori terra

Indica il **numero totale dei piani di costruzione emergenti dal piano virtuale del terreno circostante**, valutato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati agibili e non agibili, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a 1.50m, calcolata all'intradosso della relativa soletta.

Nel caso di **terreni in pendio**, questa va calcolata attraverso la media ponderale delle altezze delle singole porzioni fuori terra del piano seminterrato, parametro di riferimento, qualora l'altezza massima venga espressa con il numero massimo di piani realizzabili fuori terra.

Art. 25.17. b – Altezza dei locali agibili

L'altezza minima (media ottenuta dal rapporto tra il volume e la superficie del singolo spazio) dei locali agibili è fissata in **2,40m**, per gli spazi di abitazione e **2.10m** per gli spazi accessori integrativi e di servizio, ulteriormente riducibili a **2.00m** per i disimpegni ed i ripostigli.

Tali altezze valgono anche per i locali agibili negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, salvo deroghe da autorizzarsi da parte dell'A.S.L. in caso di situazioni pre-esistenti.

In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a **1,90m** per gli spazi di abitazione ed a **1,70m** per gli spazi accessori e di servizio.

Per quanto riguarda i **sottotetti recuperati** ai sensi della vigente legislazione regionale, l'altezza media ponderale dell'unità immobiliare, potrà essere di **2.10m**, con un minimo all'ipoteca di 1.50m.

Per le **destinazioni produttive e commerciali e comunque non residenziali**, l'altezza minima interna di norma dovrà essere di 2.70m.

Per i **requisiti igienico – sanitari e di aeroilluminazione** degli alloggi, si rimanda al Regolamento locale d'Igiene.

Art. 25.18. Distanze delle costruzioni

La distanza dalle strade (**Ds**) deve attenersi alle Norme del Nuovo Codice della Strada, sia per le costruzioni interne che esterne al perimetro del Centro Abitato, fatte salve le disposizioni delle presenti Norme per gli edifici esistenti.

Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione (se non demolizione e ricostruzione equiparata a ristrutturazione) e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

Per le distanze tra fabbricati (**Df**) si applicano le disposizioni di cui all'Art. 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

Nell'ambito di Piani Attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Ds, Dc, Df) interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti Norme.

Le distanze minime **Ds e Df** e le distanze dai confini (**Dc**) sono indicate nelle specifiche Norme di ambiti.

Art. 25.19. Dc – Distanza minima delle costruzioni dai confini

È la **distanza misurata in m di un edificio dai confini con terreni o lotti contigui di altra proprietà**, indipendentemente dalla sua destinazione funzionale e/o dell'agibilità dello stesso.

Si determina misurando, sulla proiezione orizzontale, la distanza normale ai suddetti confini della massima sporgenza delle pareti esterne delle costruzioni, comprese le sagome di logge e porticati, con la sola esclusione di balconi aperti, cornici, gronde, pensiline e di altri normali aggetti fino a 1.50m. (in caso di maggiori sporgenze, la parte eccedente dovrà essere considerata ai fini della determinazione della distanza).

In particolare, la distanza minima dai confini può essere pari a:

- **0.00m**: in tutti gli ambiti, se con convenzione trascritta i proprietari confinanti si impegnano reciprocamente ad edificare in aderenza, ovvero se sul confine già sorge un edificio con pareti non finestrate o con le caratteristiche normate dal Codice Civile; lo stesso dicasi qualora l'intervento riguardi la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori di cui all'Art. 51.

In questo caso la sagoma del nuovo edificio dovrà essere contenuta da quello esistente, ovvero dovranno essere adottate soluzioni di finitura tali da restituire un aspetto unitario all'insieme degli edifici posti a confine, evitando frontespizi nudi; motivazioni di carattere estetico – ambientale possono imporre la costruzione in contiguità anche qualora l'edificio della proprietà adiacente sia posto ad una distanza inferiore a 1.50m dal confine;

- **variabile:** i proprietari confinanti, possono stabilire con convenzione registrata, il mantenimento di diverse distanze dai confini, fissando un *confine virtuale*, purché vengano rispettate le distanze minime tra gli edifici stabilite dalle Norme relative ai diversi ambiti;
- **5.00m**, salvo diverse specifiche prescrizioni di ambito, in modo che l'analogo distacco dell'edificio sul lotto confinante, con pareti finestrate e non, porti la distanza complessiva tra i due edifici a 10.00m.

La distanza minima di 10.00m potrà essere motivatamente derogata solo nell'ambito di previsioni planivolumetriche di Piani Attuativi (o P.C. convenzionati e P.I.I.) e delle relative specifiche Norme;

- **alla metà dell'altezza media del fabbricato** qualora questi superi l'altezza di 10.00m ed il lotto confinante risulti inedificato.

Per la costruzione su fondi appartenenti a diversi proprietari di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra ambiti in cui sono ammesse costruzioni a confine e ambiti in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per gli ambiti in cui non sono ammesse.

È fatto salvo il caso del terreno di un'unica proprietà appartenente a diversi ambiti, per cui è possibile costruire fino al limite, secondo le Norme e le prescrizioni dei singoli ambiti, ad esclusione di aree limitrofe ad ambiti di uso o interesse pubblico, salvo deroghe da parte dell'Amministrazione comunale.

Il soprizzo di edifici esistenti è ammesso, se consentito dalle Norme di ambito, anche ad una distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti esistenti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici, ovvero con convenzione tra i proprietari confinanti.

Le costruzioni totalmente interrate non sono da computarsi ai fini della verifica della distanza dalle proprietà private confinanti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

Art. 25.20. Df – Distanza minima tra i fabbricati

È la **distanza misurata in m che separa le fronti, finestrate o non, di due edifici prospicienti**, che si trovino all'interno della stessa proprietà o su due lotti contigui appartenenti a diversi proprietari.

Si misura sulla proiezione orizzontale, portando la normale a ciascuna delle pareti, comprese le sagome di logge e porticati, dai singoli punti dell'altra, con la sola esclusione di balconi aperti, cornici, gronde ed altri normali aggetti fino a 1.50m, se gli edifici non sono fronteggianti la distanza si misura tra gli spigoli nella proiezione orizzontale delle pareti.

Normalmente la distanza tra gli edifici, salvo che per gli ambiti dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, non deve essere inferiore a **10.00m**, come stabilito dalla Normativa di ciascun ambito, con riferimento all'Art. 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, ovvero, pari all'altezza del fabbricato più alto, se maggiore.

Se l'applicazione di tale norma rendesse praticamente inedificabile il lotto tenuto ad un eventuale maggiore arretramento, la distanza minima rispetto all'edificio esistente potrà essere **motivatamente**

ridotta a 8.00m, purché uno dei due fronti non siano finestrati; lo stesso vale nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti siano finestrate e queste si fronteggino per uno sviluppo inferiore a 2.50m.

Edifici con pareti finestrate possono essere collocati a **distanze inferiori a 5.00m dai confini del lotto** (o sul confine stesso) mediante stipula di convenzione tra i proprietari confinanti che si impegnano a mantenere la distanza pari all'altezza media dell'edificio più alto, esistente o previsto, e comunque mai inferiore a 10.00m (questa distanza è da rispettarsi anche nel caso di un edificio già esistente posto sul lotto confinante ad una distanza inferiore rispetto a quella prescritta dal Piano).

La distanza minima tra due fabbricati tra i quali sia **interposta una strada carrabile** (non privata o di servizio ai soli stessi edifici), risulterà quale sommatoria della distanza degli edifici dal ciglio stradale e della sede stradale stessa, sempre nel rispetto della minima distanza pari all'altezza dell'edificio più alto.

Nel caso in cui uno stesso fabbricato di tipo condominiale sia articolato in modo tale da determinare rientranze superiori a 5.00m, queste dovranno poi sottostare alle distanze di cui al precedente articolo.

La costruzione in aderenza ad edifici già esistenti sul confine è consentita nel rispetto dei diritti di terzi, con le modalità previste dal Codice Civile.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

Per le costruzioni accessorie si rimanda all'Art. 51.

Le Norme sulle distanze sono inderogabili, salvo gli interventi relativi ad edifici o opere pubbliche nel rispetto della procedura di cui alla L. 21.12.1955, n. 1357; prescrizioni diverse potranno anche essere motivatamente stabilite nei Piani Attuativi ai fini del raggiungimento del migliore assetto planivolumetrico ed ambientale degli interventi.

Art. 25.21. Ds – Distanza delle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici

È la **distanza minima, espressa in m, che deve intercorrere tra le costruzioni ed il ciglio stradale** (esistente o previsto negli allineamenti del Piano o nei Piani attuativi), ovvero la distanza degli edifici dalla proprietà pubblica o destinata a diventare tale.

Si misura sulla normale al ciglio stradale, nella proiezione orizzontale, dallo spigolo più vicino dell'edificio, compresa la sagoma di logge e porticati ed escludendo balconi aperti, cornici, gronde e gli altri normali aggetti fino a 1.50m (il maggior sporto dovrà essere sommato).

Di norma la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale, salvo diverse indicazioni relative ai singoli ambiti (centro storico, nucleo di antica formazione, aree agricole, ...) deve essere pari a:

- **3.00m** rispetto a strade carrabili di larghezza fino a 5.00m;
- **5.00m** rispetto a strade carrabili di larghezza fino a 7.00m;
- **7.50m** rispetto a strade carrabili di larghezza superiore;

(La suddetta larghezza è riferita alla sola sede stradale, al netto quindi di marciapiedi, banchine, piste ciclo – pedonali, parcheggi ecc.).

Per ciglio stradale s'intende il limite esterno della cunetta o del fosso di guardia, ovvero il piede della scarpata del rilevato o la sommità della trincea stradale; tale limite include le banchine e le altre strutture laterali transitabili, nonché quelle di delimitazione, parapetti, ... (così come definito dal D.Lgs 285/92, *Codice della Strada*, e dal D.P.R. 495/92).

Distanze diverse possono essere dettate da esigenze legate all'interesse pubblico, nell'ambito di Piani Attuativi o di convenzioni con la pubblica amministrazione (marciapiedi, percorsi ciclo – pedonali, aree di sosta e parcheggi da cedere al Comune e non specificatamente previsti dall'azzonamento, possono computarsi ai fini del calcolo della distanza).

Maggiori arretramenti possono essere indicati negli elaborati di Piano o dettati dalle Norme di ciascun ambito, ovvero dalle prescrizioni del D.M. 1444/68 e dal D.P.R. 495/92 e succ. modd. ed integr., relative agli stessi ambiti.

Normalmente l'arretramento minimo vale rispetto a tutti gli spazi pubblici e sarà pari alla metà dell'altezza delle costruzioni previste, con un **minimo di 3.00m**, fatte salve diverse esigenze d'interesse pubblico o derivate da convenzionamenti con la Pubblica Amministrazione.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutti gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza **Ds** può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori.

Il suddetto minimo arretramento riguarda anche le strutture interrato che, salvo i servizi tecnologici, devono distare da strade e piazze almeno 3.00m.

Gli arretramenti, salvo diverse e motivate esigenze progettuali, da verificarsi, dovranno in genere risultare paralleli agli spazi pubblici e le aree risultanti dovranno essere sistemate e mantenute a cura dei proprietari interessati fino alla loro acquisizione al patrimonio comunale.

In corrispondenza di incroci gli allineamenti dovranno prevedersi come raccordati da una curva avente lo stesso raggio maggiorato di 1.50m.

Rispetto a strade private esistenti, non evidenziate nelle tavole del Piano, la distanza può essere motivatamente verificata rispetto alla mezzeria delle stesse, fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Se consentito dalle Norme di ciascun ambito, il soprizzo di edifici esistenti posti ad una distanza inferiore a quella prescritta, può realizzarsi mantenendo il minore arretramento salvo che ciò non contrasti con esigenze di sicurezza viabilistica o con le previsioni ed i progetti di adeguamento della strada.

Art. 25.22. Quota zero / punto fisso

Corrisponde con la **quota del marciapiede** o, dove non esiste, con la **quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato**, da determinare con il competente ufficio comunale.

Art. 26 Aree di pertinenza ed impegnativa volumetrica

Le **aree** e le **relative superfici** individuate dagli elaborati tecnici attuativi del Piano, che sono servite per il **calcolo dello sfruttamento territoriale e fondiario**, costituiscono le aree di pertinenza, rispettivamente territoriale e fondiaria, degli interventi realizzati e, pertanto, soggette a *servitù non aedificandi*.

Un'**area di pertinenza** si definisce **satura** quando gli edifici costruiti hanno utilizzato al massimo la superficie coperta, la superficie lorda di pavimento e/o la volumetria edificabile consentite dai rispettivi indici, ammessi dal Piano nei diversi ambiti.

Le **aree di pertinenza territoriale e fondiaria**, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici di edificabilità massima concessa, se non nel caso di una loro originaria parziale utilizzazione e solo per saturare l'edificabilità massima ammessa.

In sostanza, l'utilizzazione totale degli indici esclude ogni possibilità tesa ad utilizzare i suddetti indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Negli elaborati richiesti per gli **interventi edilizi** e per la **formazione degli strumenti attuativi** dovrà obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

I proprietari che avanzino **richiesta del diritto di edificabilità**, dovranno quindi esibire, prima del rilascio del Permesso di Costruire, la nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'atto di vincolo (*servitù non aedificandi*) del suolo pertinente alla costruzione da edificare, per evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificabilità.

Il **frazionamento di un'area edificabile**, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, non esime dal rispetto degli indici di Piano e dei parametri urbanistico – edilizi per le costruzioni esistenti oltre che per quelle eventualmente previste.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del Piano le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà che, sulla base degli indici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche per il relativo ambito, risultino necessari e proporzionali alla volumetria e/o alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi.

Nell'**impegnativa volumetrica**, come sopra trascritta, possono essere asservite le superfici fondiari delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Dette aree dovranno anche appartenere allo stesso ambito e, all'interno dei Piani attuativi, possono anche non essere confinanti (così come per le aree agricole).

L'**incremento dell'indice di densità edilizia del lotto** interessato dal trasferimento non potrà superare il **25%** di quello stabilito per l'ambito di appartenenza.

Le aree di pertinenza, sature e non, saranno, a cura dell'Amministrazione, riportate su apposita mappa catastale messa a disposizione dei cittadini e di tutti gli interessati ad atti di compravendita e di edificazione.

Detto vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici ed è revocabile o modificabile solo in caso di una loro demolizione o di aumento degli indici di Piano.

Le aree di pertinenza, per gli edifici preesistenti, si calcolano tenendo conto degli indici dello strumento urbanistico vigente al momento del rilascio della concessione edilizia.

Per gli edifici costruiti in assenza di strumento urbanistico si fa riferimento agli indici previsti per ciascun ambito dalle presenti Norme Tecniche.

Le aree necessarie per il calcolo degli indici edificatori relativi alle nuove costruzioni non possono essere derivate da quelle di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse carenze negli indici urbanistici per gli edifici stessi rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, salvo prove derivanti da formale documentazione, viene considerata vincolata agli stessi un'area contigua, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria o territoriale stabiliti per il relativo ambito, tenendo conto di eventuali impegnative volumetriche e/o di superficie, esistenti a favore o a carico di altre aree, anche se non formalizzate in atto pubblico; dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente al titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici, così come non sono considerate pertinentziali le aree acquisite ed accorpate ad un'area edificata, successivamente alla data di adozione del Piano.

La verifica deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del presente

Piano delle Regole, periodo decorrente dalla data di adozione del precedente PRUG e quella di adozione del presente Piano delle Regole.

Nel caso in cui l'atto autorizzativo preveda l'arretramento di recinzioni dal ciglio stradale, le aree comprese tra quest'ultimo e le recinzioni saranno cedute al Comune, a seguito di frazionamento catastale da prodursi a cure e spese dei proprietari. La cessione avverrà prima (o contestualmente) al rilascio della licenza d'uso.

Il Piano individua negli elaborati grafici i **principali limiti di arretramento della edificabilità e distanze** (prescritte dalle legislazione vigente e dalle presenti Norme) ai fini di garantire:

- funzionalità, sicurezza e igiene a protezione della viabilità, delle linee elettriche o di particolari impianti in sottosuolo, delle linee di trasporto su ferro, dei cimiteri;
- tutela ambientale e paesistica, per corsi d'acqua, valori ambientali e storici, panoramici o con di visuale.

Le aree contenute in tali limiti sono utilizzabili per il computo della capacità edificatoria di zona, ove prevista e partecipano come aree in edificabili e pertinenziali.

Su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e secondo i limite delle Norme di ciascun ambito. Per le aree comprese in vincoli paesistici si attuano le previsioni di destinazione della zona di competenza, compatibilmente con il vincolo, con i limiti e le prescrizioni di zona, di Regolamentazione d'Ambito e di Legge.

Considerato che sistematicamente la superficie catastale e quella reale dei lotti non coincidono, ai fini del calcolo della superficie fondiaria e/o territoriale, può desumersi l'una o l'altra (se la differenza rientra nei limiti di tolleranza di 1/10). In caso contrario, dovrà necessariamente assumersi quella reale, il cui calcolo dovrà essere determinato a seguito di rilievi strumentali e calcoli analitici e determinato (nel caso di eccedenza) con perizia asseverata a cura di tecnico abilitato.

**TITOLO III -
AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE
E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Art. 27 Aree ed edifici destinati a servizi ed impianti tecnologici

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale **i servizi e le attrezzature pubbliche** previsti (dal Piano dei Servizi) e da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Comunale o direttamente dal proprietario dell'area, oltre a quelli realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

Art. 28 Opere di urbanizzazione

L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgono di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di Permesso di Costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.

Art. 28.1. Up - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quei **servizi, aree, infrastrutture ed opere che rappresentano i requisiti di base necessari per rendere utilizzabile ed edificabile un'area.**

Definite dalle Leggi e dalle Norme vigenti, in particolare dall'Art. 4, comma 1, della L. 29.09.1964 n. 847 così come modificato dall'Art. 44 della L. 22.10.1971, n. 865, ovvero quelle indicate dall'Art. 44, comma 4 della L.R. 11.03.2005, n. 12 (e succ. modd. ed integr.).

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- rete della fognatura;
- rete idrica;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete della pubblica illuminazione (e cabine secondarie di trasformazione);
- rete telefonica, cavedi multiservizi e cavidotti per le reti di telecomunicazioni;
- spazi di verde attrezzato primario;

- **Strade**

Sono i collegamenti al servizio dei singoli insediamenti e quelli di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

– **Spazi di sosta o di parcheggio**

Sono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, al servizio dei singoli insediamenti, in relazione alle attività funzionali cui prestano servizio, nella misura prevista dalle disposizioni normative vigenti e come specificato dalle presenti Norme (Artt. 30-31).

Possono essere realizzati sia fuori terra che sottosuolo, ovvero all'interno di strutture multipiano, comprendendo alla stessa categoria i parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi degli Artt. 66 – 69 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), fermo restando che anche i parcheggi non pertinenziali e realizzati in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge costituiscono opere di urbanizzazione con relativo titolo abilitativo gratuito.

– **Rete della fognatura**

Le canalizzazioni idonee alla raccolta ed allo scarico delle acque nere e delle acque meteoriche, comprese le relative opere accessorie (caditoie, pozzetti, ...) costituenti la rete principale, nonché le condutture di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale e gli impianti di depurazione e/o chiarificazione.

– **Rete idrica**

Le tubazioni per l'erogazione dell'acqua potabile, le opere per la captazione, di sollevamento e relativi accessori, nonché le condutture di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale urbana.

– **Rete di distribuzione del gas**

Le tubazioni per la distribuzione del gas combustibile per gli usi domestici, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

– **Rete di distribuzione dell'energia elettrica**

Gli impianti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per gli usi industriali e domestici.

– **Rete della pubblica illuminazione**

Gli impianti per l'erogazione e la distribuzione dell'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e/o di uso pubblico.

– **Rete telefonica**

Gli impianti per i collegamenti della telefonia fissa e mobile.

– **Spazi di verde attrezzato primario**

Le aree verdi private in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, comprese nelle aree di pertinenza fondiaria degli stessi, con alberature ed eventuali attrezzature. Comprendono il verde alberato prescritto dalle presenti Norme in percentuale rispetto alla superficie fondiaria, superficie massima copribile, al fine di garantire la permeabilità del suolo e l'arredo verde (vds Art. 25.12).

Le **opere di urbanizzazione primaria** devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Nel caso di Piani Attuativi, gli impianti sopra descritti, esterni ai lotti interessati, rappresentano l'allacciamento ai pubblici servizi e solo le aree cedute, le opere e le aree appartenenti alle reti viaria e tecnologica principale divengono alternative all'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni necessarie.

Art. 28.2. Us – Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di **aree ed attrezzature pubbliche, attrezzature collettive ed impianti tecnologici d'interesse pubblico o generale comunale** (ed intercomunale) **necessarie al soddisfacimento della domanda di servizi sociali ed alla qualità della vita civica, pubblica e collettiva.**

Corrispondono a quelle di cui all'Art. 3 del D.M. 02.04.1968, n. 1444 (comprendenti le opere di cui all'Art. 4, comma 2, della L. 29.09.1964, n. 847), così come modificato dall'Art. 44 della L. 22.10.1971, n. 865, ovvero quelle indicate dall'Art. 44, comma 4 della L.R. 11.03.2005, n. 12 (e succ. modd. ed integr.).

In particolare, possono essere così classificate:

- **Aree ed attrezzature per l'istruzione**
Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture per l'istruzione superiore all'obbligo.
- **Aree per attrezzature di interesse comune**
Attrezzature amministrative e delegazioni comunali, mercati e delegazioni commerciali, centri sociali assistenziali ed attrezzature culturali – ricreative, attrezzature cimiteriali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi.
- **Aree per spazi pubblici a verde, gioco e sport**
aree verdi di quartiere attrezzate, impianti sportivi di quartiere e spazi per il gioco
- **Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico**

Le opere di urbanizzazione secondaria al servizio degli **insediamenti non residenziali**, comprenderanno altresì, in relazione al tipo di attività ed alla loro localizzazione, ulteriori spazi ed attrezzature (mense, locali di soggiorno diurno, centri e servizi sociali e/o di formazione professionale) ed impianti (depurazione, smaltimento rifiuti solidi ed ingombranti, emissioni in atmosfera, impatto acustico, ...).

Art. 29 Oneri di urbanizzazione

I titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, salvo i casi espressamente previsti dalla legge, sono soggetti al pagamento del **contributo di costruzione**, costituito quota parte dagli **oneri di urbanizzazione** e dal **costo di costruzione**.

Gli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** sono **determinati dai Comuni**, con **obbligo di aggiornamento ogni tre anni**, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e a quelle del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (incrementati da quelli riguardanti le spese generali), definiti e calcolati come indicato dall'Art. 44 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Gli **oneri riguardanti gli edifici residenziali** sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria.

Per le **costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali** nonché alle **attività turistiche, commerciali e direzionali**, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

Nel caso di **interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso**, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9 dell'Art. 44 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

A **scomputo totale o parziale del contributo** relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 12/2005 (e succ. modd. ed integr.), nel rispetto della normativa sui lavori pubblici di cui al D.Lgs 12.04.2006 n. 163 (e succ. modd. ed integr.).

I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico – economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.

Art. 30 Aree e spazi per parcheggi pubblici

Le tavole del Piano riportano con apposito simbolo le aree destinate alla formazione dei parcheggi pubblici, rimandando ai piani ed ai progetti esecutivi l'esatta collocazione, che dovrà tuttavia essere ben relazionata con la maglia viaria.

Su dette aree, pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, **possono essere realizzati parcheggi pubblici, in superficie oppure interrati, anche multipiano** in relazione alle caratteristiche territoriali ed ambientali del contesto.

Nelle suddette aree, sia soprassuolo che nel sottosuolo, possono essere realizzati anche parcheggi privati, convenzionati per quanto riguarda gli aspetti progettuali e giuridici (diritto di superficie e modalità di cessione all'Amministrazione), gestionali e di manutenzione, oltre al divieto di mutarne la destinazione d'uso (vds Art. 68 della L.R. 12/05 e succ. modd. ed integr.).

Art. 31 Aree e spazi per parcheggi privati

Nelle nuove **costruzioni, residenziali e non**, e nelle relative aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, aperti, chiusi, coperti o scoperti, in misura **non inferiore a 1mq ogni 10mc di costruzione**, come previsto dall'Art. 18 della L. 06.08.1967, n. 765, modificato dalla L. 24.03.1989, n. 122 e succ. modd. ed integr.

Una parte degli spazi suddetti dovrà essere ubicata **in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa**, salvo situazioni particolari in cui la situazione planovolumetrica dell'area di pertinenza e la sua collocazione rispetto alla viabilità di accesso, non lo rendano possibile.

Detti spazi a parcheggio privati "esterni" non devono essere inferiori a:

- **1 posto auto (2.50m x 5.00m al netto dell'area di manovra), per ogni unità residenziale** (o unità abitativa negli edifici condominiali);
- **20% della dotazione suddetta per destinazioni diverse da quella residenziale.**

Per il **dimensionamento degli spazi a parcheggio per destinazioni non residenziali**, il volume potrà essere calcolato moltiplicando la Slp per un'altezza virtuale interna pari a 3.00m.

I suddetti spazi a parcheggio dovranno rimanere vincolati a tale funzione, **senza modifica di destinazione d'uso**, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle suddette Leggi e dalle presenti Norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia soprassuolo che nel sottosuolo.

Nel caso di **edifici con diverse destinazioni**, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per una **migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano**, le suddette Norme relative alla dotazione di parcheggio privati, oltreché alle nuove costruzioni residenziali e non, si applicano agli edifici esistenti in caso di interventi di ristrutturazione edilizia (con incremento di peso insediativo rispetto all'esistente), di ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento (per la quota di Slp aggiuntiva) nonché di mutamento della destinazione d'uso giuridicamente vincolante tra destinazioni principali.

Per gli **interventi di ristrutturazione di edifici esistenti e/o ampliamento**, qualora sia manifestamente impossibile ricavare e/o realizzare spazi a parcheggio nei modi suddetti, gli stessi sono monetizzabili sulla base di apposita deliberazione dell'Amministrazione.

Per destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, dovranno inoltre essere previste le seguenti dotazioni minime di aree per parcheggio privato (di uso pubblico) comprensiva degli spazi di accesso e di manovra:

- edifici commerciali e direzionali, uffici, banche, negozi, ristoranti, ...:
100% della Slp;
- edifici per attività produttive:
10% della Slp destinata alle attività oltre ad 1 posto auto ogni 25mq di Slp destinata ad uffici;
- edifici per attività ricettive, alberghi, attività direzionali/uffici/banche, attività culturali, sociali, sanitarie, cliniche e simili:
50% della Slp, o, se maggiore, 1 posto auto ogni 3 posti letto;
- attrezzature ricreative, sportive, discoteche, spettacoli all'aperto e simili:
200% della Slp;
- strutture ricettive all'aria aperta:
1 posto auto per ogni piazzola attrezzata.

Le suddette aree a parcheggio privato (di uso pubblico) funzionali alle attività produttive, commerciali e terziarie, possono anche essere delimitate da recinzioni e chiuse con accesso controllato, per esigenze di sicurezza, fatto salvo il pubblico interesse e previa apposita convenzione con l'Amministrazione.

Tali parcheggi possono essere **realizzati anche all'esterno del lotto asservito**, purchè il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari e siano aperti all'uso pubblico. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di 2.50m dal fabbricato del qual costituiscono pertinenza.

Si intende per *posto macchina* una **superficie minima di 12.50mq dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.**

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare **liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione** ed essere **disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico**, nonché **obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale**.

Le prescrizioni di cui al presente articolo per la quota parte di dotazione a parcheggio direttamente accessibile dalla strada di accesso, non si applicano all'edificazione inserita nei piani attuativi, ove la stessa dotazione di parcheggi sia già assicurata nell'ambito della dotazione prevista dal Piano Attuativo stesso.

Per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**, all'interno delle zone di recupero, qualora non sia possibile, in tutto o in parte, reperire gli spazi a parcheggio nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano effettivamente funzionali all'intervento, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trasciversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Con riferimento agli articoli di cui al Titolo IV, Capo II della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), *Norme inerenti la realizzazione dei parcheggi*, i proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'Art. 9 della L. 24.03.1989, n. 122.

Il **rapporto di pertinenza** è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del Piano Urbano del Traffico, ove esistente, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comporta necessità di deroga ai sensi dell'Art. 9, comma 1, della Legge 122/1989, solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche della parte di sottosuolo interessata dall'intervento.

I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Fatto salvo quanto previsto, sono, in ogni caso, consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

I comuni, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, possono cedere in diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

La costituzione del **diritto di superficie** è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'Art. 9 della Legge 122/1989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per Legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

TITOLO IV - TIPOLOGIE EDILIZIE E DESTINAZIONI D'USO

Art. 32 Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie si distinguono schematicamente ed ai soli fini delle presenti Norme Tecniche in:

- **edifici isolati** ovvero ville e villini, comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade;
- **edifici in linea**, oppure abbinati, costruiti in adiacenza, con un lato in Comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi;
- **edifici a schiera**, ovvero formati da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree pertinenziali in proprietà distinte;
- **edifici a cortina**, ovvero quelli posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10m e che racchiudano spazi formanti cortili;
- **edifici a corte**, ovvero edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero interno al perimetro edificato (corte chiusa) eventualmente aperto su un lato (corte aperta);

Le **tipologie edilizie** delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse pubblico o generale, sono quelle **derivanti dalle esigenze funzionali**, in particolare di **fruibilità e di accessibilità** da parte degli utenti, fermo restando l'**obiettivo primario di qualità che deve caratterizzare lo spazio della città pubblica**, costruito e non.

Art. 33 Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'Art. 51, comma 1, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) con **destinazione d'uso** si intende **l'insieme delle funzioni** che il Piano considera **compatibili per un edificio o un'area per la zona in cui questo è ubicato**.

Per ciascun ambito, il P.G.T. identifica quindi:

- **la destinazione d'uso principale**, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare, **e quelle accessorie e/o complementari in quanto compatibili**;
- **le destinazioni non compatibili**, quindi **non ammesse ed escluse**, in quanto in contrasto con la destinazione principale.

Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso, secondo gli argomenti di competenza, dettando ulteriori prescrizioni riferite alle destinazioni d'uso, quali:

- a) limitazioni per attività incompatibili per disturbo acustico, accessibilità, parcheggio ecc. ;
- b) definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la commistione funzionale tra le destinazioni principali.

La **destinazione d'uso** è **tassativa** e va indicata nelle licenze d'uso e nei certificati di agibilità cui è subordinata l'utilizzazione dei fabbricati, ed in tutti gli atti amministrativi pubblici e privati.

Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, ancorché subordinati a Piani urbanistici attuativi, devono indicare le destinazioni d'uso del suolo e di ciascuna unità immobiliare, che dovranno essere consone alle destinazioni di zona previste dalle presenti Norme,

nonché rispettare la specifica normativa vigente in materia e quella di cui al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel Permesso di Costruire rilasciato o quella asseverata nella D.I.A. o S.C.I.A.. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; in subordine, verranno valutati, tenuto comunque conto della destinazione in atto, altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

Il **cambiamento di destinazione d'uso** è consentito con o senza opere edilizie, compatibilmente con le destinazioni ammesse.

A supporto di quanto indicato nelle specifiche Norme dei diversi ambiti del Piano, per quanto riguarda le destinazioni principali e complementari compatibili ammesse oppure non compatibili e non ammesse, vale la seguente classificazione relativa alle destinazioni d'uso, suddivise in gruppi funzionali omogenei:

a. Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con Slp non superiore a 150mq.

b. Attività produttive del settore secondario

Attività industriali e artigianali. Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e dei trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano, inoltre, i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Attività artigianali di servizio. Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità, ai sensi dell'Art. 216 del R.D. 1265/34.

c. Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione dei servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali.

Le attività terziarie aventi Slp inferiore a 150mq sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto, non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise in:

medie attività (aventi Slp > 150mq e ≤ 500mq);

grandi attività (aventi Slp > 500mq).

d. Attività commerciali

Commercio al dettaglio. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i settori merceologici: alimentare e non alimentare. Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita \leq a 250mq);
- medie strutture di vendita di 1° livello (con superficie di vendita $>$ a 250mq e \leq a 800mq);

Attività di commercio all'ingrosso. Sono definite dall'Art. 4, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 114/98 e succ. modd. ed integr.

Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse. Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

e. **Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacoli.** Sono individuate le seguenti categorie di attività:

- pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore a 200 persone. Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.
- pubblici esercizi ed altri locali, come sopra descritti, con capienza superiore a 200 persone e comunque con attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

f. **Attività turistico – ricettive**

(con riferimento alla legislazione regionale vigente)

Aziende alberghiere. Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante. Le aziende alberghiere si distinguono in: alberghi (quando offrono alloggio prevalentemente in camere), e in residenze turistico alberghiere – R.T.A. (quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina).

Aziende ricettive all'aria aperta. Sono tali gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, si distinguono in:

- **villaggi turistici:** gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento;
- **campeggi:** gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento;
- **aree di sosta:** gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

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

g. **Attività estrattive**

In questi ambiti è ammesso l'esercizio dell'attività di cava, ovvero il recupero ambientale dell'area interessata, secondo le modalità e nel rispetto delle Leggi e dei regolamenti vigenti in materia,

sulla base di appositi progetti e delle specifiche convenzioni stipulate, o da stipularsi, tra gli operatori e l'Amministrazione, a seguito delle necessarie autorizzazioni provinciali.

h. Attività agricola

- attività dirette alla coltivazione del terreno, alla floricoltura, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'apicoltura;
- allevamento di animali;
- attività dirette alla lavorazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, svolte direttamente dall'azienda agricola, e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà dalla stessa azienda.

Attività agrituristiche. Si intendono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità, e sportivo – ricreative esercitate dagli imprenditori agricoli, siano essi singoli o associati, nonché dai loro familiari attraverso l'utilizzazione della azienda in conduzione, in rapporto di connessione con le attività agricole tradizionali che comunque devono mantenere carattere principale.

TITOLO V - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 34 Attuazione del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante interventi edilizi diretti subordinati o meno a preventivi Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed Atti di programmazione negoziata aventi valenza territoriale.

- **Interventi esecutivi urbanistici preventivi (Piani attuativi).**
 - Piani Particolareggiati (**P.P.**) di cui all'Art. 13 e segg. della L. 17.8.1942, n. 1150 e succ. modd. ed integr.;
 - Piani per l'Edilizia Economica Popolare (**P.E.E.P. o P.d.Z.**) di cui alla L. 18.4.1962, n. 167, come modificata dalla L. 22.10.1971, n. 865, dalla L. 28.01.1977, n. 70, e succ. modd. ed integr.;
 - Piani di Lottizzazione Convenzionati (**P.L.C.**) di iniziativa pubblica o privata di cui all'Art. 28 della L. 17.8.1942, n. 1150 e succ. modd. ed integr., in particolare l'Art. 8 della L. 06.08.1967, n. 765;
 - Piani per gli Insediamenti Produttivi (**P.I.P.**) di cui agli Artt. 26 e 27 della L. 22.10.1971, n. 865 e succ. modd. ed integr.;
 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (**P.R.**), di iniziativa pubblica e privata, di cui agli Artt. 28 e 30 della L. 5.8.1978, n. 457;
- **Programmi complessi.**
 - Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**), di cui all'Art. 16 della L. 17.02.1992, n. 179 e agli Artt. 87 – 94 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e succ. modd. ed integr.;
 - Programmi di recupero urbano (**P.R.U.**);
 - Programmi di riqualificazione urbana (**P.R.U.**);
 - Piani di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (**P.R.U.S.S.T.**);
- **Interventi edilizi diretti.**
 - Permesso di Costruire (**P.C.**), di cui agli Artt. 33 – 40 della L.R. 11.03.2005, n. 12 (e succ. modd. ed integr.);
 - Permesso di Costruire convenzionato, nei casi previsti dalle Norme del P.G.T.;
 - Permesso di Costruire nelle aree destinate all'agricoltura, ai sensi dell'Art. 60 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.);
 - Denuncia di Inizio Attività (**D.I.A.**), di cui agli Artt. 41 – 42 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.);
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**S.C.I.A.**), introdotta dalla L. 30.07.2010 n. 122, nei casi e nei termini previsti dall'Art. 19 della L. 241/1990 e dall'Art. 5, comma 2, lett. c del D.L. 70/2011;
 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (**C.I.L.A. o C.I.A.L.**) di cui all'Art. 6, comma 4 del D.P.R. 380/2011 e succ. modd. ed integr.;
 - Comunicazione di Inizio Lavori (**C.I.L.**) di cui all'Art. 6, comma 2 del D.P.R. 380/2011 e succ. modd. ed integr.;
 - Attività Edilizia libera di cui all'Art. 6, comma 1 del D.P.R. 380/2011 e succ. modd. ed integr.;
 - Comunicazione per il mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui all'Art. 52 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.);

- **Opere pubbliche.**
Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Art. 35 Piani Attuativi

Di norma, gli interventi che interessano ampie superfici contigue del territorio comunale, in ambiti rilevanti sul piano storico e/o paesistico – ambientale, che richiedono una progettazione d'insieme unitaria relativa essenzialmente all'organizzazione planivolumetrica degli interventi e che necessitano di interventi urbanizzativi, con particolare riferimento alle infrastrutture necessarie da realizzarsi, alle interrelazioni con il contesto ed al loro inserimento ambientale, ovvero **gli ambiti di trasformazione di espansione e di riqualificazione, sono preceduti dalla predisposizione di un Piano attuativo.**

Negli ambiti soggetti ad un Piano Attuativo, la richiesta di Permesso di Costruire, ovvero la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, è **subordinata alla preventiva approvazione del piano stesso ed alla stipulazione della relativa convenzione**, con la procedura di cui all'Art. 14 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Al di là delle indicazioni sulle tavole grafiche, l'Amministrazione potrà motivatamente sempre richiedere o procedere direttamente alla preventiva formazione di un Piano Attuativo, ovvero propendere per un Permesso di Costruire convenzionato, in relazione alle esigenze urbanistiche che si dovessero rilevare applicando indici e parametri dettati per l'ambito in cui ricadono.

Qualora nell'ambito del Piano Attuativo ricadano edifici preesistenti all'obbligo del Piano, gli stessi, se non da demolirsi, possono essere stralciati, con la rispettiva area di pertinenza dal Piano e dagli obblighi ed oneri derivanti dalla convenzione.

Per tali edifici sono comunque possibili gli interventi previsti dalla Normativa relativa all'ambito di appartenenza.

Al Piano Attuativo compete la realizzazione della viabilità indicata dal P.G.T. all'interno o limitrofa all'ambito attuativo e comunque sempre quella di collegamento tra l'ambito stesso e la viabilità esistente.

Il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere, a carico dei soggetti proprietari interessati, tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed, in particolare, la maglia viaria carrabile e pedonale, oltre alle superfici a parcheggio ed alle aree a verde attrezzato.

Fatta salva la possibilità di monetizzazione nei Piani Attuativi del P.G.T. di Cavargna, dovrà essere garantita la dotazione minima di 31,75 (arr. 32mq/ab) di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, così come indicato dal Piano dei Servizi.

Per gli insediamenti residenziali la dotazione minima di 32 mq/ab dovrà comprendere una quota, da localizzarsi necessariamente all'interno del P.A., per i parcheggi e verde primario pari a 16mq/ab (di cui 8mq/ab a parcheggio).

Ai fini della verifica delle dotazioni possono essere computate le superfici lorde di pavimento, nel caso di tipologie pluripiano, realizzate anche nel sottosuolo, con le relative aree di pertinenza.

Le aree per servizi ed attrezzature pubbliche possono essere ricollocate, in sede progettuale, all'interno degli ambiti attuativi, nel rispetto dei limiti di superficie e destinazione previsti; su richiesta dell'Amministrazione, la progettazione esecutiva potrà essere estesa anche ad aree destinate a servizi poste all'esterno, in adiacenza al perimetro del Piano, qualora ciò consentisse una migliore qualità ed un più razionale assetto dell'intera area interessata dall'intervento.

Per i comparti di Piano Attuativo, conformati dal Piano delle Regole oppure per quelli individuati dal Documento di Piano, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del Piano Attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro il perimetro di pianificazione attuativa, in assenza di piano attuativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli elaborati ed i contenuti dei Piani attuativi sono quelli specificati dalle D.G.R. 01.07.1997, n. 6/29534 e D.G.R. 25.07.1997, n. 6/30267, e succ. modd. ed integr.

Art. 35.1. Piani di Lottizzazione convenzionati

I Piani di lottizzazione rappresentano gli strumenti per l'organizzazione urbanistica di un'area, attraverso la predisposizione di lotti ed opere di urbanizzazione primarie e secondarie sulla base di scelte planivolumetriche e tipologiche che dovranno porre particolare attenzione alle peculiarità del contesto urbano e territoriale ed in particolare alle componenti paesistico – ambientali.

Essi dovranno rispettare le destinazioni ed i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le prescrizioni di ciascun ambito.

La richiesta di approvazione della proposta di lottizzazione è subordinata alla stipulazione tra l'Amministrazione ed i lottizzanti di una convenzione riguardante quanto previsto dall'Art. 8 della L. 06.08.1967, n. 765 e succ. modd. ed integr., nonché dall'Art. 46 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni secondarie.

I piani di lottizzazione possono essere proposti direttamente dai proprietari (iniziativa privata), o su invito dell'Amministrazione, oppure dalla stessa, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito (Piani di Lottizzazione d'Ufficio).

Nel caso in cui si addivenga al P.L.U., lo stesso, dopo l'adozione verrà notificato ai proprietari interessati con invito a dichiarare, entro trenta giorni, la loro disponibilità ad accettarlo ed attuarlo, stante la facoltà di proporre varianti al progetto che sarà poi nuovamente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per la riadozione.

Qualora una parte dei proprietari non siano d'accordo sulla realizzazione della lottizzazione, per questi l'Amministrazione ha facoltà di procedere anche attraverso forme espropriative delle aree, qualora la mancata adesione ostacolasse la possibilità degli altri proprietari interessati.

Art. 35.2. P.R. – Piani di Recupero

Ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78, sono individuati gli ambiti ove, per le condizioni di degrado ed obsolescenza fisica e/o funzionale, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Detti ambiti possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature, per i quali è prevista la formazione di Piani di Recupero convenzionati (attraverso l'individuazione delle unità di minimo intervento), cui è subordinato l'intervento edilizio.

Tali piani prevedono la disciplina per il recupero del P.E.E., anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

I piani di recupero sono attuati, ai sensi degli Artt. 28 e 30 della L. 457/78, come modificato dall'Art. 13 della L. 17.02.1992, n. 179, dai singoli proprietari o riuniti in consorzio o direttamente dall'Amministrazione comunale nei seguenti casi:

- per interventi di edilizia sovvenzionata o convenzionata (anche tramite lo I.A.C.P. o con l'intervento privato);
- per adeguare le opere di urbanizzazione;
- per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per quanto non espressamente previsto dalle disposizioni contenute al Titolo IV della citata Legge 457/78, si applicano le disposizioni previste dalla legislazione vigente, nazionale e regionale per i piani attuativi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a P.R., si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole, relativamente agli ambiti dei nuclei di antica formazione, con la perimetrazione dei quali coincidono le zone di recupero.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere realizzati con intervento edilizio diretto; resta l'obbligo del P.A. di recupero, ovvero del Permesso di Costruire convenzionato, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione.

Nei Piani di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, il computo della dotazione delle aree afferenti le urbanizzazioni secondarie fa riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso, e di ristrutturazione urbanistica comportante ricostruzioni o nuove edificazioni; l'opportunità di una loro completa o parziale localizzazione, realizzazione e cessione nell'ambito del Piano sarà subordinata ai vincoli storico – ambientali presenti ed alle esigenze tecnico – costruttive dell'edificato e degli spazi di relazione del comparto.

Nei casi opportuni si dovrà quindi procedere alla relativa monetizzazione.

Art. 35.3. P.I.P. – Piani per gli Insediamenti Produttivi

Sono equiparati ai Piani particolareggiati e sono particolarmente **finalizzati all'acquisizione di aree destinate alle attività produttive, incentivando la dismissione delle attività non compatibili dagli ambiti residenziali**, attraverso un *controllo* sui prezzi delle aree e sulle destinazione funzionale degli edifici previsti dalla L. 865/71 e succ. modd. ed integr.

Sono sostanzialmente equiparabili ai piani di lottizzazione, salvo la diversa destinazione prevalente, accessorie e complementari dell'ambito di riferimento.

Nei Piani Attuativi a destinazione artigianale con attività compatibili con la residenza, le attività direzionali, commerciali e terziarie, queste sono generalmente ammesse quota parte per le esigenze strettamente connesse alla migliore gestione della produzione.

Art. 35.4. P.I.I. – Programmi Integrati di Intervento

I comuni, nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano, promuovono la formazione di Programmi Integrati di Intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.

Istituiti dall'Art. 16 della L. 17.02.1992, n. 179, *Norme per l'Edilizia Residenziale Pubblica*, sono normati dagli Artt. 87 – 94 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) e sono adottati ed approvati sostanzialmente con la solita procedura dei Piani Attuativi di cui all'Art. 14 della L.R. 12/05 (e succ.

modd. ed integr.), salvo i casi in cui comportano variate agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati.

I Piani Integrati di Intervento (P.I.I.), i Programmi di Recupero Urbano e di Riqualficazione Urbana (P.R.U.) fanno parte dei programmi complessi, ovvero strumenti di integrazione decisionale che sono accomunati da finalità, metodi e contenuti.

Art. 36 Interventi edilizi diretti

Attualmente sono 5 le procedure edilizie operative per i diversi interventi, **oltre all'Attività edilizia libera**, ovvero: **Permesso di Costruire (P.C.), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.)**.

Le indicazioni normative riguardanti gli interventi edilizi diretti di cui al **Testo Unico** delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e succ. modd. ed integr.) **ed alla L.R. 12/05** (e succ. modd. ed integr.), sono stati altresì recentemente oggetto di diverse semplificazioni con la L. 09.08.2013, n. 98, che ha convertito il D.L. 69/2013 (*cosiddetto Decreto del Fare*).

Art. 37 Permesso di Costruire

(Titolo II – capo II – Artt. 10 – 20 del *Testo Unico per l'edilizia* di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e succ. modd. ed integr.; Parte II – capo II – Artt. 33 – 40 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 (e succ. modd. ed integr.)

Al Permesso di Costruire sono assoggettate tutte quelle opere ed interventi rilevanti, comportanti una trasformazione insieme urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ovvero aventi caratteristiche di stabilità sia strutturale che funzionale.

L'Art. 33, comma 1, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), subordina al Permesso di Costruire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, fatto salvo quanto disposto dai commi 3 e 3bis e dall'Art. 41, nonché dall'Art. 6 del D.P.R. 380/2001 (e succ. modd. ed integr.).

Possono quindi essere soggetti a P.C. tutti gli interventi edilizi equiparabili a:

- **interventi di nuova costruzione** (Art. 27, comma 1e, della L.R. 12/05 – e succ. modd. ed integr.);
- **interventi di ristrutturazione urbanistica** (Art. 27, comma 1f, della L.R. 12/05 – e succ. modd. ed integr.);
- **interventi di ristrutturazione edilizia** (Art. 27, comma 1d, della L.R. 12/05 – e succ. modd. ed integr.);
- **interventi di restauro e risanamento conservativo** (Art. 27, comma 1c, della L.R. 12/05 – e succ. modd. ed integr.);
- **interventi di manutenzione straordinaria** (Art. 27, comma 1b, della L.R. 12/05 – e succ. modd. ed integr.).

Fermo restando che le opere di manutenzione ordinaria rientrano tra quelle che possono essere eseguite senza titolo abilitativo.

Il P.C. può essere o meno subordinato all'approvazione di un Piano attuativo ed alla sottoscrizione della relativa convenzione.

È **generalmente oneroso**, secondo quanto previsto dal Capo IV della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), salvo i casi previsti dall'Art. 17, comma 3, del T.U. (per i quali non è dovuto), e quindi il suo rilascio, quando da luogo ad un nuovo carico urbanistico (interventi di nuova costruzione, ampliamento degli edifici esistenti e ristrutturazione edilizia), è subordinato all'assolvimento degli obblighi relativi alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (determinati dal Comune ed aggiornati ogni tre anni), che può essere, su richiesta, rateizzato, nonché al contributo relativo al costo di costruzione (aggiornato annualmente dal Comune), determinato all'atto del rilascio, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi, e che può essere corrisposto in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dopo la data dichiarata di ultimazione delle opere.

Presupposto per il rilascio del P.C. è l'esistenza delle opere di urbanizzazione, ovvero, all'esterno degli ambiti attuativi, all'impegno del titolare a realizzarle direttamente contestualmente all'intervento, nel rispetto della L. 109/94 e succ. modd. ed integr. e con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione, a scomputo totale e parziale della quota dovuta, quando già non previste nel Piano triennale delle opere pubbliche, da realizzarsi a carico del Comune.

Il procedimento per il rilascio del P.C. è quello di cui all'Art. 38 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Il P.C. è rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, ovvero dello Sportello Unico, su proposta di provvedimento del Responsabile del procedimento, una volta acquisiti i pareri degli altri uffici comunali, il parere A.S.L., se non sostituito dall'autocertificazione (di cui all'Art. 38, comma 1) o non allegato alla domanda, il parere dei Vigili del Fuoco, quando necessario e se non allegato, acquisiti gli atti di assenso delle altre Amministrazioni interessate, eventualmente attraverso una conferenza dei servizi, e consultata la Commissione Edilizia (ove istituita) e/o la Commissione per il Paesaggio, per gli interventi in ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica di competenza comunale.

Il P.C. è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi ha titolo (legittimante idoneo sull'immobile) per richiederlo in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, del Regolamento Edilizio e nel rispetto di tutte le Norme urbanistiche ed edilizie vigenti, fatti salvi i diritti dei terzi interessati.

Il P.C. è un atto autorizzativo e, come tale, irrevocabile da parte della Pubblica Amministrazione, salvo i casi di autotutela per motivi di legittimità, o di sospensione amministrativa cautelare, è rinunciabile da parte del titolare, che non è obbligato ad eseguire le opere permesse; è trasferibile insieme all'immobile o al titolo legittimante, per il quale il permesso è stato richiesto ed ottenuto.

Il P.C. non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Per quanto riguarda i termini di efficacia, validità e decadenza del P.C., il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica del rilascio, mentre il termine per l'ultimazione dei lavori, non può essere superiore ai tre anni successivi all'inizio degli stessi, salvo proroghe con motivato provvedimento, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà dell'interessato, oppure ai sensi dell'Art. 30, comma 3 della L.98/2013. La parte dell'intervento non ultimata nei termini stabiliti è subordinata al rilascio di un nuovo P.C.

Il P.C. decade altresì per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, qualora non siano già iniziati i lavori e gli stessi vengano completati entro i tre successivi anni.

Sino all'adozione degli atti di P.G.T., in caso di contrasto tra l'intervento oggetto della domanda di P.C. con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione per il periodo di validità ed efficacia delle misure di salvaguardia pari a tre anni.

La data di inizio ed ultimazione dei lavori è immediatamente dichiarata al Comune secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio.

Art. 37.1. Permesso di Costruire Convenzionato

E' un Permesso di Costruire che ha sostanzialmente il valore di un Piano Attuativo.

Il Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà contenere tutti gli elaborati progettuali atti ad illustrare compiutamente gli interventi esecutivi per gli aspetti plano-volumetrici e le opere di urbanizzazione necessarie, che dovranno essere realizzate contestualmente (ed ultimate prima della richiesta di agibilità).

Gli interventi sono subordinati alla disciplina di un'apposita Convenzione notarile che ne forma parte integrante e sostanziale, che indicherà altresì l'eventuale cessione al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di servizi pubblici e le relative modalità di esecuzione, con le garanzie fideiussorie, i criteri e le modalità di trasferimento.

Per le suddette cessioni e/o monetizzazioni si applicheranno le medesime regole dei Piani Attuativi.

Può essere proposto, per singoli interventi, previo concordamento con l'Amministrazione comunale, anche per gli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa (anche di espansione se in continuità con ambiti già urbanizzati, ovvero contigui al Tessuto Urbano Consolidato).

Gli elaborati dovranno consentire una corretta ed esaustiva valutazione dell'inserimento paesistico, ovvero la coerenza del nuovo inserimento rispetto all'ambito, dimostrando la salvaguardia delle potenzialità d'intervento per gli altri lotti.

Sono fatte salve tutte le procedure normative vigenti anche in relazione ad altri eventuali necessari atti di assenso comunque denominati.

Art. 37.2. Permesso di Costruire in deroga

Con riferimento all'Art. 40 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), **il P.C. in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico**, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle Norme igieniche, sanitarie, di sicurezza, e può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e distanza tra i fabbricati, stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

La deroga può essere asservita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzabile nei casi ed entro i limiti indicati dalle Norme vigenti.

Art. 37.3. Permesso di Costruire in sanatoria

(Titolo IV – Artt. 27–51 del Testo Unico per l'edilizia di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e succ. modd. ed integr.)

Il dirigente o il responsabile del Servizio Tecnico comunale è la figura centrale rispetto alle funzioni legate all'attività di vigilanza e repressione sanzionatoria dell'attività edilizia privata abusiva (di cui sono responsabili il titolare del permesso, il committente dei lavori, il costruttore ed il direttore dei lavori), con l'ausilio degli agenti di polizia locale (e giudiziaria in generale) ed eventualmente del direttore dei lavori estraneo agli interventi, o anche dei privati cittadini che espongano formale denuncia.

Salvo i casi di illecito penale, l'abuso edilizio, ovvero la non conformità delle opere alla Normativa urbanistico – edilizia, alle previsioni degli strumenti urbanistici, l'assenza del titolo abilitativo, la difformità totale o parziale rispetto alle indicazioni dello stesso e delle prescrizioni e modalità esecutive in esso contenute, costituisce un illecito amministrativo, cui conseguono sanzioni demolitorie e ripristinatorie e/o sanzioni pecuniarie, di cui agli Artt. 31 – 36 del T.U. per le opere soggette a P.C. e 37 – 38 per quelle in regime di D.I.A.

Le sanzioni previste dalla Normativa statale in caso di svolgimento dell'attività di trasformazione urbanistico – edilizia in carenza di titolo abilitativo o in difformità di esso si applicano anche nei riguardi di coloro i quali diano inizio all'attività, a norma dell'Art. 41, in mancanza dei requisiti richiesti o, comunque, in contrasto con la Normativa di Legge o con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti o adottati.

Prima della scadenza dei termini dell'ingiunzione alla demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, (entro novanta giorni), ovvero prima dell'irrogazione e l'esecuzione delle sanzioni amministrative definitive, l'Art. 36, con riferimento agli interventi originariamente soggetti a P.C. o alla "super D.I.A." di cui all'Art. 22, comma 3, e l'Art. 37, comma 4 con riferimento agli interventi "minori" soggetti a D.I.A. prevedono la possibilità della sanatoria dell'abuso.

Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile, possono richiedere il P.C. in sanatoria (da rilasciarsi entro sessanta giorni, previo eventuale parere della Commissione Edilizia, salvo silenzio – rifiuto congruamente motivato) e quindi regolarizzare le opere se l'intervento risulta conforme alle Norme urbanistico – edilizie vigenti, agli strumenti urbanistici e di attuazione approvati o adottati sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della richiesta di *accertamento della conformità*, previo acquisizione ex – post dell'atto di assenso comunale.

La sanatoria è subordinata al pagamento oblativo del contributo di costruzione, se il titolo abilitativo era gratuito, ovvero in misura doppia a quanto dovuto e con riferimento alla parte abusiva.

Il rilascio del permesso in sanatoria estingue i reati edilizi contravvenzionali lasciando in sospenso le violazioni paesistico – ambientali.

La sanatoria degli *interventi edilizi minori* conformi agli strumenti urbanistici ed alle Norme urbanistico – edilizie effettuati in assenza di D.I.A. o P.C. oppure in difformità dagli stessi, ovvero prima che la D.I.A. assuma efficacia, comporta, essendo esclusa la demolizione ed il ripristino, salvo che per gli immobili vincolati, una sanzione pecuniaria a carico del proprietario dell'immobile.

Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, si applicano le procedure di cui all'Art. 146 e le sanzioni di cui all'Art. 167 e 182, di cui all'ex D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, come modificato dai D. Lgs. 156 – 157/2006.

Art. 38 Denuncia di Inizio Attività

(Titolo II – capo II – Artt. 22 – 23 del Testo Unico per l'edilizia di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e succ. modd. ed integr.; Parte II – capo III – Artt. 41 – 42 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e succ. modd. ed integr.)

Chi ha titolo per presentare istanza di Permesso di Costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, **di inoltrare al Comune Denuncia di Inizio Attività**, salvo che per gli interventi relativi ai nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura e fatta salva l'applicabilità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per determinati interventi.

Nel caso di interventi assentiti in forza di Permesso di Costruire, è data facoltà all'interessato di presentare Denuncia di Inizio Attività (o S.C.I.A.) per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La D.I.A. non presuppone un preventivo provvedimento autorizzativo che legittimi l'attività edilizia privata, ma un titolo abilitativo all'edificazione alternativo ed allo stesso tempo corrispondente

al Permesso di Costruire sul quale l'Amministrazione Comunale svolge un controllo a posteriori, inibendo, entro i trenta giorni successivi, eventualmente lo svolgimento dell'attività stessa.

In particolare, la D.I.A. può quindi essere utilizzata per tutti gli interventi edilizi purché conformi agli strumenti urbanistici, salvo che per gli accertamenti di conformità (sanatorie).

La procedura della D.I.A. è quindi una scelta discrezionale, non obbligatoria e può essere utilizzata anche per le varianti al P.C., comprese le cosiddette varianti in corso d'opera.

La D.I.A. è onerosa, salvo i casi in cui il contributo di costruzione non è dovuto, se utilizzata per attuare gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici esistenti.

Il procedimento relativo alla D.I.A. è quello di cui all'Art 42 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

I proprietari dell'immobile e chi abbia titolo devono presentare la denuncia allo Sportello Unico almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, con gli opportuni elaborati grafici, accompagnata da una dettagliata relazione da parte di un professionista abilitato con l'asseverazione tecnica di conformità delle opere rispetto alla strumentazione urbanistica vigente e non in contrasto con quella adottata, al R.E. ed alle Norme igienico – sanitarie di cui al R.I., alle Norme di sicurezza degli impianti e di tutte le Leggi e le Norme regolanti l'attività edilizia, ferma restando la necessità di produrre congiuntamente gli eventuali pareri necessari, salvo certificazioni sostitutive (A.S.L., VV.FF., ...) e le eventuali autorizzazioni relative a vincoli esistenti (vincolo idrogeologico, paesistico – ambientale, ...) il cui atto di assenso può essere o meno di competenza comunale.

Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla Denuncia di Inizio Attività ed il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente Normativa, fatta comunque salva la possibilità per il Comune di richiedere le eventuali integrazioni.

La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.

Nel caso in cui i suddetti pareri e/o autorizzazioni siano acquisiti in via autonoma dall'ufficio dello Sportello Unico, eventualmente attraverso la convocazione di una conferenza dei servizi, il termine di trenta giorni per l'inizio dell'attività edilizia è prorogato sino al rilascio dell'atto di assenso comunale o dell'esito positivo della conferenza dei servizi.

A corredo della Denuncia di Inizio Attività dovrà sostanzialmente essere allegata la stessa documentazione di cui alla richiesta di P.C., compresa l'indicazione dell'impresa alla quale si intendono affidare i lavori.

Le opere denunciate devono essere completate entro i tre anni successivi al loro inizio e l'avvenuta ultimazione delle stesse dovrà essere comunicata unitamente alla presentazione di un certificato di collaudo finale, a firma di un professionista abilitato, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, eventualmente congiuntamente alla documentazione necessaria per la richiesta del certificato di agibilità, contestualmente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

La parte di intervento non ultimata entro i tre anni è subordinata a nuova Denuncia di Inizio Attività.

Art. 39 Segnalazione Certificata di inizio Attività

(Titolo II – capo II – Art. 23bis del Testo Unico per l'edilizia di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e succ. modd. ed integr.; Parte II – capo III – Artt. 41 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e succ. modd. ed integr.)

La L. n. 122/2012 ha riformulato l'Art. 19 della L.241/1990, introducendo la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**, applicabile invece della D.I.A. per taluni interventi edilizi, nei casi e nei termini di cui all'Art. 5, comma 2, lett. c) del D.L. 70/2010, ovvero:

- **Interventi di manutenzione straordinaria** "non liberalizzati", cioè eccedenti la previsione di cui all'Art. 6, comma 2, lett.a) del D.P.R. 380/2001 e succ. modd. ed integr;
- **Interventi di Restauro e Risanamento conservativo;**
- **Interventi di Ristrutturazione edilizia leggera**, ovvero non rientrante nella fattispecie di cui all'Art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001;

L'Art. 30, comma 1, lett. c) della L.98/2013 (di conversione del cosiddetto *Decreto del Fare*), ha esteso la possibilità di intervento tramite S.C.I.A. anche alla **Ristrutturazione con variazione della sagoma**, al di fuori dei Centri storici e per gli ambiti paesaggisticamente non vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 , nonché per le **varianti minori ai P.C.** precedentemente assentiti.

Art. 40 Comunicazione per il mutamento di destinazioni d'uso con e senza opere edilizie

(Parte II – capo VI – Art. 52 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e succ. modd. ed integr.)

Sono interventi volti al mutamento della destinazione d'uso principale di complessi edilizi o di singole unità immobiliari.

La variazione di destinazione è sempre ammessa con altra che secondo le Norme sia compatibile con l'ambito omogeneo oppure essere complementare o accessoria e non esplicitamente esclusa.

In definitiva, si avrà:

Mutamento delle destinazioni d'uso senza opere edilizie

I mutamenti di destinazioni d'uso, conformi alle previsioni del Piano delle Regole ed alla normativa igienico-sanitaria, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune ed al versamento del contributo di costruzione eventualmente dovuto.

Sono fatte salve le previsioni dell'Art. 20, comma 1, dell'ex D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie

I mutamenti di destinazione d'uso, connessi alla realizzazione di opere edilizie, conformi alle previsioni del Piano delle Regole, non mutano la qualificazione dell'intervento, sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, il contributo dovuto è commisurato all'eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9 dell'Art. 44 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

- a) conversione d'uso da residenza ad attività terziarie o commerciali, escluse le attività commerciali di vicinato: in questo caso il maggior fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è stabilito nella misura di 25mq ogni 100mq di SIp;
- b) conversione d'uso da attività produttive industriali ed artigianali ad attività terziarie o commerciali, escluse le attività commerciali di vicinato: in questo caso il maggior fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è stabilito nella misura di 50mq ogni 100mq di SIp;

Il maggior fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Art. 41 Attività edilizia libera

(Titolo II – capo I – Art. 6 del Testo Unico per l'edilizia di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e succ. modd. ed integr.;

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nell'ex D.Lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo e/o comunicazioni:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- e) realizzazione di serre mobili stagionali sprovviste di struttura in muratura nelle aree destinate all'agricoltura;

Sono altresì eseguibili senza alcun titolo abilitativo, previa Comunicazione di Inizio dei Lavori (C.I.L.) gli interventi di cui all'Art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e) del D.P.R. 380/2001 e succ. modd. ed integr., ovvero:

- b) opere volte a soddisfare esigenze meramente temporanee da rimuoversi immediatamente e comunque non oltre 90 giorni;
- c) pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per sosta, nel rispetto dell'indice di permeabilità; creazione di intercapedini interrate e non accessibili, vasche di raccolta acque e locali tombati;
- d) pannelli solari, fotovoltaici al servizio di edifici fuori dai centri storici;
- e) aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

Sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo, previa Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (C.I.L.A.) gli interventi di cui all'Art. 6, comma 2, lett. a), ed e-bis) del D.P.R. 380/2001 e succ. modd. ed integr., ovvero:

- a) manutenzione straordinaria (compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne non strutturali) ma senza aumento delle unità immobiliari nel rispetto e senza incremento dei parametri urbanistici;

e-bis) modifiche edilizie interne sulla superficie coperta di fabbricati di impresa o cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa;

Art. 42 Autorizzazione paesaggistica

(D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e succ. modd. ed integr.)

Preventivamente e/o contestualmente alla richiesta di P.C. o alla presentazione della D.I.A./S.C.I.A., **per gli interventi che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, negli ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico e specifica tutela** ai sensi del DLgs 42/2004 (e succ. modd. ed integr.)– cosiddetto *Codice Urbani*-, **i proprietari o aventi titolo debbono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica** sulla quale la Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere vincolante sotto il profilo ambientale e della qualità architettonico – edilizia.

Per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si applica la procedura di cui all'Art. 146 dell'ex D.Lgs. 42/2004.

L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

Gli enti competenti al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche si attengono alle disposizioni in merito emanate con D.G.R. n. IX/2727 del 22.12.2011 (B.U.R.L. n. 2 – suppl. straordinario n. 2 del 13.01.2012) a seguito dell'approvazione del P.T.R. e del Piano Paesaggistico Regionale, recante *Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici* in attuazione della L.R. 12/2005, che hanno aggiornato i precedenti di cui alla D.G.R. n. VIII/2121 del 15.03.2006.

Dopo il D.P.C.M. 12.12.2005, è necessario altresì corredare di **relazione paesaggistica** la richiesta di autorizzazione per gli interventi.

L'autorizzazione paesaggistica, peraltro non è richiesta, ai sensi dell'Art. 149, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, oltretutto, per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro – silvo – pastorale, che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e, sempre che si tratti di attività ed opere, che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste tutelate per Legge, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Art. 43 Opere pubbliche

Con riferimento all'Art. 33, comma 3, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), **le Delibere** del Consiglio o della Giunta Comunale, **con le quali vengono approvati i progetti di opere pubbliche**, di cui alla L. 12.04.2006 n. 163 e succ. modd. ed integr., assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'Art. 55 del D.P.R. 05.10.2007, n. 207, *Regolamento di attuazione del Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*, quindi preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti per gli eventuali necessari pareri, compreso quello, facoltativo, della Commissione Edilizia se istituita, **producono i medesimi effetti del Permesso di Costruire** per la loro esecuzione, oltre alla contestuale dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle medesime opere.

Lo stesso vale per le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18.04.1994, n. 383 e succ. modd. ed integr.

Per le opere pubbliche vigono i poteri di deroga di cui alla L. 1357/55.

Art. 44 Agibilità

(Titolo III – Capo I – Artt. 24 – 26 del T.U. Unico per l'edilizia di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e succ. modd. ed integr.)

I soggetti intestatari dei titoli abilitativi (P.C. / D.I.A. / S.C.I.A.), relativi alle nuove costruzioni o agli edifici esistenti che incidano sulle condizioni igieniche e di sicurezza degli edifici stessi, devono richiedere, entro quindici giorni dall'ultimazione delle opere di finitura, il certificato di agibilità sia per le destinazioni residenziali che per quelle produttive.

Alla domanda deve essere allegata dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato ed in ordine alla prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti, nonché dichiarazioni rilasciate dalle ditte installatrici di conformità degli impianti alle prescrizioni di Legge e copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile.

Il certificato di agibilità attesta la conformità all'impegnativa progettuale ed alle Norme di sicurezza, igienico – sanitarie, di risparmio energetico ed a quelle relative agli impianti installati, valutati secondo quanto dispone la Normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico entro trenta giorni, salvo richiesta, entro quindici giorni dal ricevimento della domanda, di documentazione integrativa che non sia acquisibile d'ufficio, previo gli eventuali e necessari sopralluoghi di controllo e di verifica del certificato di collaudo statico e delle dichiarazioni di conformità in materia di barriere architettoniche, con procedura istruttoria che prevede il silenzio – assenso, elevabile a sessanta giorni per le destinazioni produttive, legittimante qualora sussistano tutte le condizioni necessarie.

L'Art. 30 comma 1, lett.g), della L. 98/2013 (conversione del cosiddetto *Decreto del fare*) ha introdotto la possibilità di poter attestare, da parte del Direttore dei Lavori o di un professionista abilitato, la conformità dell'opera al progetto presentato con le stesse documentazioni richieste per la sua agibilità ma con conseguente immediata efficacia della stessa.

E' altresì possibile richiedere l'agibilità parziale per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, ovvero per singole unità immobiliari, subordinatamente a determinate condizioni, relative al collaudo statico, al completamento e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, alla certificazione degli impianti, ecc.

TITOLO VI -
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI,
CATEGORIE E MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 45 Definizione degli interventi edilizi

La tipologia degli interventi edilizi relativamente alle nuove costruzioni ed a quelli sul patrimonio edilizio esistente è definita dalle Leggi nazionali e regionali, cui le presenti Norme fanno riferimento secondo le specificazioni di ogni singolo ambito.

Le definizioni date dall'Art. 3 del T.U. hanno portata di carattere generale, mentre quelle **di cui all'Art. 27 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) hanno carattere prevalente**, anche sulle presenti Norme, costituendo il riferimento cui rapportare i vari interventi concretamente previsti.

Art. 46 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per quanto riguarda i principali interventi di recupero del P.E.E., il succitato Art. 27 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) riprende le note definizioni dell'Art. 31 della L. 05.08.1978, n. 457, e succ. modd. ed integr.

Le presenti Norme fanno altresì riferimento, ad ulteriori particolari specificazioni, elencando e definendo gli interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente nel Tessuto Urbano Consolidato, nonché i criteri e le modalità di intervento per i centri storici ed i nuclei di antica formazione.

Art. 46.1. Manutenzione ordinaria

Con riferimento all'Art. 27, comma 1, lett. a), ai fini delle presenti Norme si intendono per **interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le Norme e i regolamenti comunali vigenti.

Riguardano sia opere edilizie relative alle finiture interne che a quelle esterne finalizzate ad uniformare e mantenere le caratteristiche degli edifici, senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Riguardano altresì l'adeguamento o la sostituzione degli impianti igienico – sanitari e tecnici, sempre che ciò non comporti modificazioni delle strutture e dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali.

La manutenzione ordinaria in quanto considerata attività edilizia libera, non richiede provvedimenti autorizzativi e gli interventi possono avvenire sotto la diretta responsabilità del proprietario o avente titolo, salvo quanto indicato all'Art. 40 delle presenti Norme.

Necessità però l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (e succ. modd. ed integr.) qualora l'intervento produca una modificazione dell'aspetto esteriore degli edifici o dello sfondo dei luoghi in ambito tutelato.

Art. 46.2. Manutenzione straordinaria

Con riferimento all'Art. 27, comma 1, lett. b), della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) ai fini delle presenti Norme si intendono per **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico – sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

La manutenzione straordinaria riguarda la realizzazione di locali tecnici interni al volume dell'edificio ed anche la ridefinizione dei prospetti esterni con piccole modifiche alle aperture.

Gli interventi non devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme, né dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo, né delle destinazioni d'uso.

La sommatoria dei diversi possibili interventi di manutenzione straordinaria non possono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio tipologicamente diverso dal preesistente.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, se non rientranti nell'attività edilizia libera, sono ammessi mediante D.I.A./S.C.I.A. (o P.C.).

Art. 46.3. Restauro e risanamento conservativo

Con riferimento all'Art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), ai fini delle presenti Norme si intendono per **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi devono quindi essere volti alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi architettonici e delle caratteristiche tipologiche, ovvero un adeguamento fisico e funzionale compatibile con i caratteri dell'organismo edilizio.

Gli interventi non devono comportare l'aumento della SIp complessiva (escludendo dal computo gli interventi sulle superfetazioni, locali tecnici ed impiantistici) o portare ad un organismo edilizio tipologicamente diverso dal precedente, mentre possono comportare un mutamento delle destinazione d'uso, purché compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Sono di restauro conservativo gli interventi sugli edifici rilevanti sotto l'aspetto storico – artistico, architettonico ed ambientale, anche se non sottoposti a specifico vincolo, o parti di edifici meritevoli di tutela, con opere tese alla conservazione del fabbricato, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante la messa in evidenza di strati autentici storicamente ed artisticamente rilevanti ed il recupero di reperti e spazi di per sé significativi anche con l'uso di appropriate tecnologie, seppur con tecniche e materiali diversi da quelli originari, ma congruenti con il carattere degli edifici e comunque tendenti in generale alla valorizzazione dell'organismo edilizio.

È fatta salva la definizione di restauro di cui all'Art. 29, comma 4 dell'ex D.Lgs. 42/2004.

Sono di risanamento conservativo gli interventi sugli edifici che prevedano il consolidamento e l'integrazione degli elementi costruttivi anche strutturali e l'inserimento di accessori ed impianti necessari al recupero della funzionalità anche con la modificazione dell'assetto planimetrico e con diversa destinazione d'uso, pur nell'ambito del rispetto dell'impianto tipologico – morfologico,

strutturale e distributivo, mediante l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte utilitarie o la modifica degli interventi storicamente impropri.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi mediante D.I.A./S.C.I.A. (o P.C.).

Art. 46.4. Ristrutturazione edilizia

Con riferimento all'Art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), ai fini delle presenti Norme si intendono per **interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla Normativa antisismica.

La ristrutturazione edilizia è il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni volumetriche e salvaguardandone gli elementi di pregio.

Può comprendere demolizioni dell'esistente, comprese le pareti perimetrali, che possono portare alla parziale o completa trasformazione tipologico – formale dell'edificio.

La ristrutturazione edilizia può portare ad un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, ovvero comportare aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici e delle destinazioni d'uso.

La ristrutturazione edilizia di singoli edifici è ammessa indipendentemente dall'approvazione dell'eventuale Piano di Recupero nel cui ambito gli stessi si trovano eventualmente inseriti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi mediante P.C. o D.I.A., fermo restando la possibilità di S.C.I.A. (per la ristrutturazione cosiddetta leggera).

Art. 46.5. Ristrutturazione urbanistica

Con riferimento all'Art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), ai fini delle presenti Norme si intendono per **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono tali se rivolti comunque al recupero urbanistico – edilizio del patrimonio edilizio esistente e non semplicemente di nuova costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi mediante P.C. o D.I.A. se subordinati ad un Piano Attuativo, ovvero anche con P.C. convenzionato.

Art. 47 Altri interventi sulle costruzioni esistenti

Sono interventi che possono avere carattere autonomo oppure eseguirsi nell'ambito degli interventi di cui al precedente Art. 46 (nel qual caso rientrano tra le procedure previste per tali interventi), e non ricompresi tra quelli definibili di nuova costruzione, di cui al successivo Art. 48.

Sono normalmente eseguibili con P.C. o D.I.A. salvo verificare la possibilità di applicazione della S.C.I.A..

Art. 47.1. Demolizioni

Sono interventi, aventi carattere autonomo, volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti od organismi edilizi preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Se da eseguirsi nell'ambito degli altri interventi sul P.E.E., rientrano tra le procedure prescritte per tali interventi.

La demolizione senza ricostruzione può risultare opportuna per un recupero dei relativi spazi per altre funzioni (strade, piazze, parcheggi, verde, ...) ovvero per il miglioramento del decoro urbano, quando trattasi di edifici con caratteristiche estetico – ambientali deturpanti.

La demolizione senza ricostruzione può essere direttamente richiesta dall'Amministrazione Comunale, ovvero essere oggetto di specifico progetto esecutivo di un lavoro pubblico, oppure essere ricompresa in piani esecutivi interessanti il comparto.

Se volte a creare lo spazio per una nuova costruzione rientrano nell'ambito degli interventi di nuova costruzione e sono eseguibili con P.C. o con D.I.A.

Art. 47.2. Ampliamenti

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di SIp e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della superficie coperta.

Non sono considerati ampliamenti gli interventi finalizzati al miglioramento dell'isolamento termico allo scopo di favorire il risparmio energetico, che rientrino nei limiti della L.R. 20.04.1995 n. 26, (e succ. modd. ed integr.).

Eseguiti nell'ambito degli altri interventi sul P.E.E., non avendo carattere autonomo, ma pertinenziale, rientrano tra le procedure e la disciplina prescritta per la ristrutturazione edilizia, se comportano un aumento volumetrico non superiore al 20% dell'edificio principale.

Se aventi carattere autonomo, ovvero pertinenziale, ma con ampliamento volumetrico superiore al 20% dell'edificio principale, rientrano tra quelli definibili di nuova costruzione.

Art. 47.3. Sopralzi

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di SIp e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della superficie coperta.

Eseguiti nell'ambito degli altri interventi sul P.E.E., non avendo carattere autonomo, ma pertinenziale, rientrano tra le procedure e la disciplina prescritta per la ristrutturazione edilizia, se comportano un aumento volumetrico non superiore al 20% dell'edificio principale.

Se aventi carattere autonomo, ovvero pertinenziale, ma con ampliamento volumetrico superiore al 20% dell'edificio principale, rientrano tra quelli definibili di nuova costruzione.

Art. 47.4. Demolizione con fedele ricostruzione (Ricostruzione edilizia)

Sono definiti tali gli interventi da eseguirsi nei centri storici o su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e succ. modd. ed integr. nei quali si rispetta la condizione che dell'edificio demolito si mantengano la volumetria e la sagoma (quest'ultima intesa come la conformazione planovolumetrica della costruzione e del suo contorno – perimetro in senso verticale ed orizzontale), anche modificando le caratteristiche fisiche e strutturali dei materiali impiegati.

Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione devono essere strettamente correlati, funzionali e consequenziali l'uno all'altro, ovvero ricompresi nell'ambito di un intervento unitario subordinato ad un unico titolo abilitativo, allorché la motivata precaria situazione statica dell'edificio non ne consenta un recupero attraverso la ristrutturazione.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie, dei rapporti e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dell'ambito nel quale l'edificio ricade, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole grafiche di Piano.

In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo.

Con riferimento all'Art. 30, comma 1, lett. a) della L. 98/2013, **per gli immobili non vincolati o ricadenti al di fuori dei centri storici, i suddetti interventi saranno comunque inquadrati nell'alveo della ristrutturazione (demolizione con fedele ricostruzione) anche senza il rispetto della sagoma, bensì della sola volumetria pre-esistente.**

La ricostruzione edilizia è quindi ammessa con P.C. o D.I.A. nei centri storici o su immobili paesaggisticamente vincolati mentre può anche essere eseguita con S.C.I.A. negli altri casi (anche con modifica della sagoma).

Art. 47.5. Demolizione con diversa ricostruzione (Sostituzione edilizia)

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti.

È un intervento equiparabile a quello di nuova costruzione in quanto la pur contestuale ricostruzione può portare ad un organismo edilizio diverso, anche modificandone l'area di sedime, pur nel rispetto della volumetria complessiva e/o la Slp preesistenti.

Gli interventi di demolizione con diversa ricostruzione devono essere strettamente correlati, funzionali e consequenziali l'uno all'altro, ovvero ricompresi nell'ambito di un intervento unitario subordinato ad un unico titolo abilitativo.

Nei centri storici e nel caso di immobili paesaggisticamente vincolati, anche la sola modifica della sagoma comporta l'inquadramento nell'alveo della demolizione con diversa ricostruzione.

L'intervento di demolizione con diversa ricostruzione che comporta una disposizione della volumetria all'interno del lotto asservito diversa da quella preesistente, suddivisibile anche in vari edifici, è **equiparabile a quello di ristrutturazione urbanistica**, pur con il mantenimento delle volumetrie esistenti prima della demolizione, sempreché vengano rispettati gli altri indici e parametri dell'ambito interessato (Rc, Sd, H, Dc, Df, Ds).

In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo.

La sostituzione edilizia è ammessa con P.C. o D.I.A. se subordinata ad un Piano Attuativo, ovvero a P.C. convenzionato.

Art. 47.6. Adeguamento edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di **miglioramenti igienico – sanitari e tecnologico – funzionali** delle vecchie costruzioni esistenti in aree prive di ulteriori possibilità edificatorie, secondo l'indice di densità edilizia dell'ambito omogeneo di appartenenza, ove non ostino motivi di ordine estetico – ambientale e sia dimostratamente impossibile eseguire interventi alternativi (esclusi gli ambiti caratterizzati dai nuclei di antica formazione), è consentita l'aggiunta di piccoli volumi accessori, quali servizi igienici per abitazioni che ne siano sprovviste, corpi scala necessari a migliorare la funzionalità abitativa e simili, senza tenere conto del loro volume agli effetti del calcolo della densità fondiaria massima ammessa, una tantum e nel **limite massimo del 20% del volume esistente**, nel rispetto degli indici di altezza e distanze prescritte per gli ambiti, e delle Norme del Codice Civile.

Il suddetto intervento è comunque subordinato ad una soluzione progettuale di tali aggiunte che sia coerentemente integrata con la costruzione principale esistente, eventualmente da ridisegnarsi per migliorarne gli aspetti estetico – ambientali complessivi, nel rispetto del più generale decoro urbano.

Art. 47.7. Ricostruzione edilizia/nuova costruzione

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione sono individuati ed ammessi anche interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti e di ruderi che conservino le tracce dell'edificio preesistente, (ovvero siano rilevabili catastalmente fin dalla soglia del Catasto Cessato e sia possibile accertarne tecnicamente, verificarne ed asseverarne la precedente consistenza, anche sulla scorta di materiale iconografico).

Tali interventi sono equiparabili a quelli di ristrutturazione edilizia, quando ne sia possibile la fedele ricostruzione, oppure di ristrutturazione urbanistica (diversa ricostruzione) e sono soggetti a P.C. o D.I.A. se subordinati ad un Piano Attuativo, ovvero a P.C. convenzionato.

Sono altresì ammesse nuove costruzioni, nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito interessato (Rc, Sd, H, Dc, Df, Ds, ecc.) finalizzate ad interventi di ricomposizione urbana, subordinate a P.C. convenzionato, fatta salva la facoltà della richiesta di un P.R. da parte dell'Amministrazione comunale.

Tutti i suddetti interventi devono avvenire in armonia con le tipologie edilizie circostanti, nel rispetto della morfologia urbana e degli aspetti di carattere paesistico – ambientale.

Gli interventi di ricostruzione volti al ripristino di edifici, o parti dei essi, eventualmente crollati o demoliti, come previsto dall'Art. 30, comma 1 della l. 98/2013 **possono riguardare**, con gli stessi criteri e nel rispetto delle stesse condizioni, **anche gli altri ambiti del P.G.T.**, tenendo presente che per gli immobili ricadenti in aree paesaggisticamente vincolate gli interventi si configurano comunque come di nuova costruzione.

Art. 47.8. Recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo

Negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti sulla base di Permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di Denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico, a solo scopo residenziale, del piano sottotetto, definendo tali i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Il recupero è consentito anche per quelli assentiti successivamente al 31.12.2005, a condizione che siano decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio – assenso.

Il recupero volumetrico può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei relativi lavori.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico – sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2.40m, ulteriormente ridotta a 2.10m per i comuni posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1.50m per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Le Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato.

La realizzazione degli interventi di recupero comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione.

I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

I volumi di sottotetto già recuperati ai fini abitativi non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio – assenso.

Il Piano delle Regole non individua parti del territorio comunale nonché tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni indicate.

Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, le suddette modifiche sono consentite, salvo che per gli edifici per i quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia, fino alla quota dell'edificio adiacente più alto e comunque non oltre le quantità minime necessarie al raggiungimento dei parametri di altezza interna richiesti, fatte salve le prescrizioni del codice civile e nel rispetto delle Norme di zona.

Art. 48 Nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dall'Art. 27, comma 1, lettera e), della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Sono quelli che concretizzano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nella fattispecie degli altri interventi sul P.E.E.

In generale sono quelli che riguardano la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati (in area libera o parzialmente edificata), ovvero l'ampliamento di edifici esistenti (in superficie e/o in altezza), all'esterno della sagoma esistente, salvo gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume $\leq 20\%$ di quello dell'edificio principale.

Ai fini delle presenti Norme si intendono quindi per **interventi di nuova costruzione**:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
- 7bis)** gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito;

Sono comunque da considerarsi nuove costruzioni gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (realizzati da soggetti diversi dal Comune) ed in generale tutte le costruzioni, di qualsiasi genere destinate a soddisfare esigenze durature nel tempo, ovvero trasformazioni stabili, non provvisorie.

Gli interventi di nuova costruzione sono eseguibili con P.C. o D.I.A.

Art. 49 Varianti

Sono quegli interventi di modificazione ai progetti edilizi originariamente autorizzati con P.C. o sottoposti a D.I.A.

Possono essere di tipo minore o ordinario (**varianti in corso d'opera, che possono anche essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori**) se sono tali da non alterare

le linee originarie dell'intervento edilizio, ovvero che non incidano sui parametri urbanistici e sulla volumetria, non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel P.C.

Le varianti in corso d'opera a P.C. già rilasciati, o a D.I.A. presentate, possono essere realizzate con D.I.A. oppure con S.C.I.A.

Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle Norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle Norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

Con riferimento all'Art. 54, comma 1, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), **le varianti essenziali sono invece quelle che richiedono una temporanea sospensione dei lavori prima della loro esecuzione e fino all'ottenimento del nuovo provvedimento autorizzativo**, in quanto modificano sostanzialmente le destinazioni d'uso originarie e/o la superficie coperta e/o l'altezza e/o il n. dei piani e/o la volumetria dell'edificio e/o le distanze minime dai confini, ..., ovvero comportino la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, oppure un mutamento delle caratteristiche dell'intervento asservito.

Le suddette varianti minori ed ordinarie eseguibili in corso d'opera, non possono riguardare interventi ricadenti o interessanti aree o immobili vincolati (ad esempio vincolo paesistico – ambientale, vincolo idro – geologico, ...) se non con le stesse procedure delle varianti essenziali, dovendosi preliminarmente acquisire i provvedimenti previsti dalle Leggi di tutela o istitutive del vincolo.

Le varianti essenziali, di cui all'Art. 54, e le difformità relative ai mutamenti di destinazioni d'uso, di cui all'Art. 53, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), rappresentano, altresì, le modifiche che comportano, qualora non rispettanti i parametri e gli indici urbanistico – edilizi fissati per i diversi ambiti del Piano delle Regole, l'applicazione delle sanzioni conseguenti al controllo sugli illeciti derivanti dall'attività edilizia in difformità dal P.C. o dalla D.I.A.

Art. 50 Box e parcheggi pertinenziali

Le Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali sono quelle di cui al Titolo IV – Capo II – Artt. 66 – 69 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'Art. 9 della L. 24.03.1989, n. 122.

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del piano urbano del traffico, ove esistente, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comporta necessità di deroga ai sensi dell'Art. 9, comma 1, della L. 122/1989, solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche della parte di sottosuolo interessata dall'intervento.

I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Fatto salvo quanto previsto, sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

I comuni, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, possono cedere in diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'Art. 9 della L. 122/1989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per Legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

La costruzione di box e parcheggi pertinenziali può essere realizzata con P.C. o con D.I.A.

Prima dell'esecuzione dei lavori occorrerà dimostrare la pertinenzialità delle opere mediante atto unilaterale o bilaterale d'obbligo (se proprietario della costruzione principale e dell'area di costruzione dei parcheggi pertinenziali non coincidono).

Per gli aspetti specifici e particolari si rimanda alle citate Leggi ed alle succ. modd. ed integr. (oltre alle circolari esplicative).

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione sono ammessi solo qualora gli eventuali interventi connessi non comportino né la preventiva realizzazione di nuovi tratti stradali né altre modificazioni degli spazi pubblici e che i progetti siano obbligatoriamente esaminati dalla Commissione per il Paesaggio sotto l'aspetto dell'impatto paesistico dell'intervento.

Art. 51 Costruzioni accessorie

Piccole costruzioni accessorie al servizio e completamento funzionale delle costruzioni principali esistenti (ripostigli, piccoli depositi, ...) potranno essere concesse, salvo particolari prescrizioni per i singoli ambiti, solo se chiaramente motivate e sulla base di soluzioni progettuali che per forma, materiali e finiture ne prevedano la migliore compatibilità con l'edificio principale e con il contesto, nel rispetto del più generale decoro urbano.

È vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

I suddetti interventi pertinenziali, in relazione al pregio ambientale e paesaggistico degli ambiti, sono qualificati come interventi di nuova costruzione e possono essere realizzati con P.C. o D.I.A., quindi assogettati a contributo di costruzione.

Essi dovranno essere preferibilmente aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a 3.00m, e 5.00m dagli spazi pubblici (salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto), dai quali non dovranno essere direttamente visibili.

Le costruzioni accessorie non dovranno superare l'altezza massima di 2.10m (all'intradosso del piano di copertura, con estradosso obbligatoriamente da inerbire) o, se con copertura a falde inclinate, l'altezza di 3.00m (all'estradosso di colmo), ed avere superficie coperta complessiva non superiore al 15% di quella dell'edificio principale, e non coprono più del 10% dell'area libera residua del lotto.

Le costruzioni accessorie potranno essere edificate (una volta verificato il rispetto dell'indice di densità edilizia prevista per il lotto da parte dell'edificio principale), anche a confine con altre proprietà o fabbricati, secondo le Norme di cui al Codice Civile, salvo convenzione tra i confinanti. In questo caso l'altezza massima prevista verrà misurata dal fondo a quota inferiore.

Nei suddetti limiti di Sc e con altezza interna elevabile fino a 2,40m, le costruzioni accessorie, di cui al presente articolo, potranno essere destinate a box per auto, che potranno essere posti a 3.00m dal ciglio stradale (ulteriormente riducibile a 1.50m in caso di comprovata e dimostrata impossibilità a

rispettare il suddetto arretramento) ed avere superficie minima di 15mq e massima pari ad 1mq. ogni 10mc. di costruzione principale (detratte le autorimesse esistenti o già autorizzate), per essere esclusa dal computo volumetrico dell'edificio, al quale il box risulterà annesso da vincolo pertinenziale, non potendo, quindi, essere ceduto separatamente.

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione, non è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie.

Art. 52 Manufatti provvisori

Nelle aree a destinazione agricola, ove non contrasti con le esigenze di tutela paesistica e di salvaguardia ambientale, è ammessa la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di animali domestici e pollai per uso familiare.

Queste ultime costruzioni dovranno rispettare il limite di Sc pari a 20mq e l'altezza non potrà superare i limiti di cui alle costruzioni accessorie; dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno e zoccolatura in muratura) e con qualità delle finiture tali da garantire un corretto inserimento ambientale, pur in un contesto rurale.

È da ritenersi vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

Art. 53 Modalità di presentazione dei progetti edilizi

A corredo delle domande di Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, devono essere presentati i seguenti elaborati minimi di progetto:

- **relazione tecnica illustrativa** comprendente il calcolo del volume esistente e di progetto, con la verifica della rispondenza agli indici edilizi del Piano delle Regole, estratto del Piano e della mappa catastale con l'inserimento dell'immobile; **modello** debitamente compilato **per la determinazione del costo di costruzione ed eventuale computo metrico estimativo delle opere; documentazione fotografica** dell'area di intervento e del contesto;
- **planimetria dello stato di fatto e di progetto** con le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, le aree coperte e scoperte e la relativa destinazione, le aree destinate a parcheggio ed i relativi accessi, le reti tecnologiche canalizzate costituenti l'urbanizzazione primaria esistente e prevista, in particolare del recapito delle acque chiare e scure, i vincoli esistenti;
- **piante relative a tutti i piani**, compreso quello di copertura, debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, delle superfici e dei rapporti aeroilluminanti; **prospetti di tutti i fronti della costruzione in progetto** con l'indicazione dei materiali e dei colori di finitura; **sezioni quotate trasversali e longitudinali significative** estese fino alle proprietà limitrofe o alla strada pubblica;
- **dichiarazioni, autorizzazioni, documentazioni, pareri** (la cui acquisizione non sia di competenza del Responsabile del Procedimento), **elaborati ed eventuali progetti necessari** in ordine alla dimostrazione del rispetto delle **Norme urbanistico - edilizie, del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene** (parere A.S.L. o autocertificazione sostitutiva), sul **contenimento dei consumi energetici** (L 10/91 e succ. modd. ed integr., in particolare il D.Lgs 192/2005, nonché la normativa regionale di cui alla D.G.R. n. 8/8745 del 22.12.2008), sulla **sicurezza degli impianti** (L. 46/90/D.M. 22.01.2008 n. 37), **di prevenzione incendi** (con eventuale parere dei Vigili del Fuoco per attività di cui all'elenco I del D.P.R. 151/2011), di **abbattimento delle barriere architettoniche** (disposizioni combinate delle L. 13/89, del D.M.

236/89 e della L.R. 20.02.1989 n.6 e succ. modd. ed integr.), sui **requisiti acustici passivi degli edifici** (di cui alla L.447/1995, al D.P.C.M. 05.12.1997, alla L.R. 13/2001 ed alla D.G.R. n. 7/8313 del 08.03.2002), ecc.

- **eventuale copia del Decreto di Autorizzazione**, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico – ambientale, rilasciata nei modi di cui all'Art. 82 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), o della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico; **eventuale copia del Decreto di Autorizzazione agli scavi** di cui alla L.R. 31/2008, per interventi in aree ricadenti in vincolo idrogeologico; **relazione geologica e/o geotecnica** nei casi previsti dal D.M. 14.01.2008, nonché dalle Norme di fattibilità geologica allegate allo Studio geologico di supporto al Piano;
- **titolo di proprietà o autocertificazione abilitativa ed eventuali convenzioni con le proprietà confinanti;**

Ulteriori documentazioni ed elaborati dovranno essere prodotti ed allegati alle istanze riguardanti gli interventi interessati da vincoli di varia natura.

In particolare per il vincolo paesistico – ambientale, si dovrà fare riferimento all'abaco degli elaborati necessari a corredo delle richieste di autorizzazione (di cui all'Art. 82 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.)) indicati nei *Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*, di cui alla D.G.R. n. IX/2727 del 22.12.2011.

Per l'esame paesistico dei progetti al di fuori degli ambiti soggetti a vincolo si dovrà fare riferimento alle *Linee guida per l'Esame paesistico dei Progetti*, di cui alla Delibera G.R. n. 7/11045 del 08.11.2002.

Le istanze tese ad ottenere provvedimenti autorizzativi (P.C.) e non (D.I.A./S.C.I.A.) per interventi sul P.E.E., dovranno essere corredate da una documentazione progettuale particolarmente esaustiva nell'indagine, nella lettura e descrizione della situazione esistente ed esemplificativa nel documentare il raffronto con l'ipotesi progettuale e la restituzione della nuova situazione prevista.

In particolare, oltre a quanto indicato relativamente all'istanza per le nuove costruzioni, dovrà essere prodotta ed allegata la seguente documentazione:

- **piano – altimetria generale della situazione esistente** con inquadramento dell'intervento alla scala urbana (1:500 – 1:1000) ed alla scala edilizia (1:200); **estratto della planimetria catastale e del Piano**, in particolare degli ambiti di recupero; **documentazione fotografica** sugli edifici interessati dall'intervento estesa al comparto interessato; **indicazioni sulle aree di pertinenza esterne**, coperte e scoperte, con evidenziati tutti gli elementi qualificanti, naturali (verde di pertinenza, orti, giardini, alberature) e costruiti (accessi carrai e percorsi pedonali, pavimentazioni storiche, muri, corti e cortili, fontane, cancellate, ...);
- **rilievo quotato con piante, prospetti e sezioni** in numero sufficiente a rappresentare la situazione esistente in scala 1:100 – 1:50, con eventuali particolari 1:20, con indicazione delle destinazioni d'uso, e la descrizione dei materiali di finitura esterna ed interna (infissi, rivestimenti, colori, gronde e canali, coperture, balconi, soglie, davanzali, ...); i prospetti e le sezioni dovranno essere estesi agli edifici adiacenti per poterli valutare in un quadro d'insieme, rapportati al profilo stradale ed eventualmente a quello cortilizio; le sezioni trasversali e longitudinali saranno estese alle sedi stradali ed agli edifici o alle proprietà confinanti;
- **gli elaborati di progetto** riporteranno le stesse indicazioni relativamente alla situazione prevista che dovrà essere direttamente sovrapposta alla situazione attuale onde poter valutare la logica ed i caratteri dell'intervento, che dovrà essere opportunamente descritto ed argomentato, con gli opportuni riferimenti ed approfondimenti storico – culturali ed ambientali; la relazione illustrativa conterrà anche il calcolo del volume e la verifica di tutti i parametri urbanistici ed edilizi (distanze, altezze, densità edilizia, superfici utili e lorde, rapporti di copertura, dotazione di parcheggi, ...) con riferimento alla Normativa dell'ambito; dovrà essere allegato il computo metrico estimativo

e/o i calcoli per la determinazione del contributo di costruzione (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione), se dovuto.

Ulteriori documentazioni ed elaborati dovranno essere prodotti ed allegati alle istanze riguardanti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadente negli ambiti dei nuclei di antica formazione (in particolare per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ma anche per quelli di manutenzione meno invasivi, ovvero nei casi di ristrutturazione edilizia o urbanistica), per gli opportuni approfondimenti sulla tipologia dell'edificio, la morfologia del tessuto urbano interessato e l'analisi dell'evoluzione storica delle trasformazioni del contesto significativo di riferimento (costruito, inedito, spazi di relazione), per quanto riguarda l'esame paesistico dei progetti (con riferimento alle suddette *Linee guida*).

TITOLO VII - DISPOSIZIONI EDILIZIE REGOLAMENTARI

Art. 54 Viabilità e percorsi

Il P.G.T. definisce l'organizzazione della mobilità sul territorio comunale, evidenziando, nelle tavole grafiche di Piano la maglia relazionale esistente, con i principali collegamenti carrabili (di interesse comunale ed intercomunale, con i punti ed i tratti panoramici) oltreché i percorsi storici e/o di matrice storica e la maglia di matrice agro - silvo - pastorale (funzionale alle attività agricole).

Sono altresì indicate le previsioni ovvero i nuovi tracciati viari principali e quelli per i quali si prevede l'ampliamento, la ristrutturazione delle sedi e/o dei nodi di interferenza, per la razionalizzazione dei collegamenti in funzione del progetto urbanistico generale.

I tracciati indicati, lo sono di massima e potranno subire variazioni, così come le relative fasce di rispetto, con modifiche all'andamento piano - altimetrico, alle aree di ingombro ed alle intersezioni, in fase di realizzazione.

Le aree interessate dalla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi e gli svincoli; su dette aree è ovviamente vietata qualsiasi edificazione o trasformazione che possa compromettere l'attuazione del P.G.T..

Fermo restando che le caratteristiche delle strade sono definite dai progetti esecutivi, le sedi stradali in ampliamento ed in previsione, riportate sulle tavole grafiche di Piano e di seguito classificate, dovranno avere, subordinatamente alla loro funzione, una larghezza teorica, comprensiva di eventuali banchine e marciapiedi, non inferiore alle seguenti misure:

- strade e percorsi pedonali e ciclo - pedonali interni ed esterni al T.U.C.: **1.50m - 3.00m**
- strade carrabili interne al T.U.C.: **3.00m - 5.00m**
- strade carrabili principali di collegamento esterne al T.U.C.: **5.00m - 7.00m**
- strade consorziali e comunali, percorsi, mulattiere e sentieri di matrice o di interesse storico e paesaggistico - ambientale o funzionali alle attività primarie, avranno una **larghezza variabile** nel rispetto delle componenti strutturali e del valore ambientale delle stesse.

Per i tracciati stradali esistenti dei quali non è prevista la ristrutturazione, l'adeguamento e/o l'ampliamento si prevede il mantenimento della situazione attuale, salvo la possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri con specifici progetti esecutivi.

Le nuove strade da prevedersi nell'ambito dei Piani Attuativi dovranno avere di norma le caratteristiche di quelle principali di collegamento ed essere dotate di appositi spazi per l'inversione di marcia degli autoveicoli, soprattutto se a fondo cieco.

L'Amministrazione Comunale, per motivi di interesse generale, potrà definire progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità anche per le situazioni urbanistiche consolidate, chiedendo la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi rispetto alle presenti Norme ed alle indicazioni planimetriche.

Si intendono richiamate le disposizioni della L. 28.06.1991, n. 208 e succ. modd. ed integr., relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16.12.1992, n. 495, e succ. modd. ed integr.

Il calibro, la finitura della pavimentazione, la permeabilità del fondo, i cigli stradali ed i marciapiedi, le alberature di schermo, le opere d'arte necessarie, dovranno essere previste da appositi progetti che, sulla base di opportune prescrizioni, prevedano il più armonico inserimento ambientale

dei nuovi collegamenti stradali e/o la riqualificazione di quelli esistenti, in relazione alla morfologia dei luoghi interessati.

La regimazione ed il convogliamento delle acque meteoriche dovrà avvenire tramite apposite caditoie e/o bocche lupaie poste lungo le eventuali cunette perimetrali.

Particolare attenzione dovrà essere posta ai percorsi pedonali e/o ciclo-pedonali nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, così come per i percorsi storici e/o di matrice storica e quelli di interesse agro – silvo – pastorale, soprattutto per le componenti paesistico – ambientali e di natura percettiva.

La realizzazione e/o la riqualificazione dei suddetti percorsi esistenti da preservare e quelli previsti nell'ambito del riassetto complessivo della viabilità principale e della maglia relazionale di collegamento secondaria, così come nell'ambito dell'implementazione della V.A.S.P., **dovrà essere attuata con materiali coerenti con la tradizione e la specificità dei luoghi**, sia per quanto riguarda le opere d'arte che, in particolare, per le pavimentazioni lapidee (acciottolato, lastricato o selciato, ...) che dovranno essere mantenute e/o ripristinate.

Per le **strade ricadenti nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione** vale la specifica Normativa di ambito per arretramenti, allineamenti, ecc.

Per i percorsi agro – silvo – pastorali valgono altresì le vigenti Norme di cui alla L.R. 05.12.2008, n. 31, e succ. modd. ed integr., nonché le specifiche indicazioni della *“Direttiva relativa alla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale”* di cui alla D.G.R. 08.08.2003 n. 7/14016 con le relative *Linee-guida per la progettazione*, nonché al *Quaderno delle Opere-Tipo di ingegneria naturalistica* di cui alla D.G.R. 29.02.2000 n. 6/4870.

Art. 55 Strade private

È vietato aprire strade private senza un'autorizzazione comunale convenzionata che fissi i termini del rapporto pubblico – privato relativamente all'accessibilità ed alle caratteristiche delle strade, all'assunzione degli oneri di costruzione e manutenzione da parte dei privati richiedenti e la possibilità della loro eventuale acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione.

All'istanza tesa ad ottenere la suddetta autorizzazione dovrà essere allegato il progetto della strada, corredato di tutti i necessari elaborati che consentano di valutarne il rapporto con le previsioni di piano, l'andamento piano – altimetrico rispetto alla rete viaria comunale, gli aspetti dimensionali, le caratteristiche ed i particolari costruttivi, le connessioni con le reti canalizzate delle urbanizzazioni primarie, e soprattutto, la correttezza dell'inserimento ambientale.

Le strade carrabili private dovranno avere una larghezza minima pari a quella indicata per le strade carrabili comunali oltre agli spazi necessari per la sosta e per la manovra (inversione di marcia) che l'Amministrazione potrà richiedere, comprese le opere di urbanizzazione primaria la cui predisposizione si rendesse eventualmente necessaria a completamento e/o ad integrazione degli interventi pubblici nella zona interessata, salvo l'intervento sostitutivo con oneri a carico dei privati.

Lo stesso vale per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreni in corso o già realizzate.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti Norme, come se fossero in presenza di una strada pubblica.

Agli effetti delle distanze dei fabbricati dai cigli stradali (Ds), valgono le Norme generali di cui all'Art. 25.21, salvo maggiori arretramenti dipendenti dalla profondità delle fasce di rispetto.

La larghezza teorica delle strade esistenti, delle quali è prevista la ristrutturazione e/o l'ampliamento, va calcolata tenendo come asse di riferimento l'attuale mezzeria, salvo rettifiche diverse previste ed indicate nelle tavole grafiche del Piano.

Art. 56 Accessi e passi carrai

Gli accessi carrai, siano essi su strada pubblica o su strada privata aperta al pubblico transito, devono rispettare le prescrizioni e le caratteristiche tecniche indicate dall'Amministrazione Comunale per garantire la massima visibilità e sicurezza, in particolare:

- la larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3.00m;
- i cancelli carrai o le porte di autorimesse devono aprirsi verso l'interno della proprietà ed essere arretrati almeno 3.00m dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede, prevedendo nella sistemazione d'insieme anche uno spazio di sosta, salvo che ciò non sia dimostratamente possibile;
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 10% per almeno 3.00 m;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada pubblica;
- all'interno del T.U.C. l'arretramento dovrà comunque essere di almeno 1.50m dal filo della recinzione, che in ogni caso dovrà essere opportunamente raccordata, così come l'eventuale marciapiede adeguatamente smussato ed abbassato.

Ulteriori prescrizioni e limitazioni potranno essere date dall'Amministrazione Comunale per questioni di sicurezza della viabilità, quando gli accessi riguardino insediamenti produttivi, commerciali o edifici pubblici.

In generale, l'accesso dagli spazi pubblici a quelli privati è consentito in conformità al Codice della strada di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 con relativo Regolamento di Attuazione e succ. modd. ed integr..

Art. 57 Recinzioni

La larghezza teorica delle strade determina l'allineamento delle recinzioni, che in ogni caso dovranno rispettare il tracciato viario indicato nelle tavole grafiche, salvo eventuali ulteriori arretramenti dettati dall'Amministrazione Comunale.

Tale arretramento non potrà superare la profondità di 3.00m dal ciglio stradale o dal filo del marciapiede, ovvero l'arretramento minimo previsto per gli accessi carrai, e non essere inferiore a 0.50m (in questo caso, in presenza di marciapiede, l'accesso pedonale potrà essere a filo recinzione ed in mancanza di questo essere arretrato almeno di 1.00m).

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione non dovranno ostacolare la visibilità, rispettando su ogni lato uno smusso minimo di 3.00m o maggiore per particolari esigenze viabilistiche.

Eventuali pensiline non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata e quella pubblica dovranno essere completamente contenute sulla proprietà privata, qualora non sia motivatamente possibile rispettare il suddetto arretramento minimo.

Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici, devono essere di altezza non superiore a 1.80m, con una parte piena di altezza massima di 0,60m, misurata dalla quota del terreno o del marciapiede sistemato. Sono ammesse parti cieche per tratti limitati (massimo il 10% dello sviluppo per ogni lato) e per particolari esigenze di schermatura e comunque non verso gli spazi pubblici.

In particolare verso gli spazi pubblici, lungo le recinzioni, dovranno preferibilmente essere messe a dimora siepi o rampicanti sempreverdi, previste in modo tale da non occultare con visivi e vedute panoramiche poste lungo le strade carrabili e/o pedonali ed i percorsi storici. Eventuali recinzioni esistenti non conformi a tali prescrizioni dovranno essere uniformate a seguito di espressa richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, che può definire diversi allineamenti o maggiori arretramenti per le recinzioni poste a delimitazione delle sedi stradali, per motivi riconducibili all'interesse generale ed alla sicurezza.

Le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie decorose e nel rispetto dei valori ambientali e naturali.

Negli ambiti destinati all'agricoltura, di norma è vietata la realizzazione di recinzioni fisse, salvo casi particolari di comprovata necessità, per la delimitazione delle aree strettamente e direttamente pertinenziali edifici a destinazione residenziale. In questo caso, potranno essere costituite da semplice rete metallica con paletti di sostegno in legno direttamente ancorati al suolo, senza muretti e/o cordoli in cls.

In generale, quindi le recinzioni saranno costituite da siepi vive e/o staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo, oppure da paletti in legno e filo metallico, con altezza $\leq 1.20m$. Solo nei casi di comprovata necessità, l'altezza potrà essere di 2.00m con rete a maglia larga.

La distanza delle recinzioni dalle sedi stradali dovrà comunque essere conforme alle disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e succ. modd. ed integr.

Art. 58 Decoro dell'ambiente ed arredo urbano

Gli edifici e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenuti in condizioni decorose a cura e spese del proprietario.

In particolare, è prescritta l'assoluta tutela e valorizzazione, da recepirsi anche negli interventi edilizi, di tutti gli elementi ed i manufatti di valore storico – artistico ed ambientale, permanenze e testimonianze superstiti della tradizione e della cultura locale.

L'Amministrazione Comunale, anche con specifiche ordinanze, potrà prescrivere la rimozione di materiali, depositi ed accatastamenti all'aperto; la demolizione di baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, superfetazioni senza specifiche funzioni, ...; la sistemazione delle aree esterne, pavimentate e non, anche attraverso la formazione di aree verdi piantumate; il miglioramento delle finiture delle facciate (con il ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, ...); la sistemazione di frontespizi nudi, pareti e parti di edifici antiestetici prospettanti sugli spazi pubblici, anche attraverso schermature a verde.

In particolare, l'Amministrazione potrà imporre ai proprietari l'esecuzione degli interventi necessari per eliminare o migliorare situazioni di degrado estetico (oltrechè statico) riguardanti edifici prospettanti sullo spazio pubblico, o visibili da questo, così come il mantenimento degli elementi tipici della tradizione costruttiva locale e/o aventi valore storico – culturale ed artistico – ambientale.

In caso di inadempienza da parte dei privati proprietari, l'Amministrazione potrà intervenire direttamente con oneri a carico degli stessi.

Le antenne televisive e paraboliche dovranno preferibilmente essere di tipo centralizzato e comunque opportunamente collocate.

Insegne pubblicitarie, segnaletica turistica e commerciale ed altri manufatti in genere dovranno concorrere al miglioramento complessivo degli spazi, nell'ambito del più generale panorama di riqualificazione ed arredo urbano promosso dall'Amministrazione.

Art. 59 Barriere architettoniche

Gli interventi edilizi riguardanti la nuova costruzione o la ristrutturazione di edifici privati devono prevedere tutti i necessari accorgimenti progettuali necessari per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche, così come previsto dalla L. 13/86, modificata dalla L. 62/89 e dal D.M. 14.06.1989 n.236, nonché dalle disposizioni della L.R. 20.02.1989 n.6 e succ. modd. ed integr. (in caso di contrasto tra le norme regionali e quelle nazionali, valgono, di volta in volta, le prescrizioni più restrittive).

Per quanto riguarda gli edifici pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al pubblico, si applicano le Norme previste dalla L. 118/71 e dal D.P.R. 384/78.

Di fondamentale riferimento è, infine, il D.P.R. 24.07.1996, n. 503, *Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.*

Art. 60 Alberature e verde urbano

Al fine di tutelare il verde pubblico, in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle Norme di ciascun ambito, le aree verdi e le alberature esistenti devono essere salvaguardate e mantenute ai fini della salvaguardia dei valori ecologico – naturali e paesistico – ambientali.

Di norma è vietato l'abbattimento degli alberi d'alto fusto, salvo le normali esigenze di avvicendamento colturale o qualora siano ammalorati e/o costituiscano pericolo (in tutti i casi dovranno essere ripiantate alberature della stessa essenza se autoctona o comunque diffusa localmente).

Le aree verdi di pertinenza delle costruzioni dovranno adeguatamente essere piantumate con alberature di essenze tipiche locali nei limiti minimi imposti per i singoli ambiti del Piano o prescritti dall'Amministrazione in sede di esame dei progetti edilizi, che dovranno chiaramente indicare sia le alberature esistenti da mantenersi che quelle previste, anche attraverso rilievo e documentazione fotografica.

Lo stesse dovranno preferibilmente essere sistemate a verde (prato, orto, giardino, ...), limitando il più possibile superfici che non presentino adeguata capacità drenante, nel rispetto delle Norme vigenti relative all'inquinamento superficiale ed allo smaltimento delle acque meteoriche, che dovrà avvenire all'interno dei singoli lotti.

La superficie libera dei lotti non occupata da edificazioni, sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde, nei limiti sopraindicati, o pavimentata in modo tale che le pavimentazioni non superino il 20% della superficie stessa.

La conformazione e l'andamento piano – altimetrico del terreno naturale potrà essere motivatamente modificato solo nell'ambito di interventi, preceduti da adeguate soluzioni progettuali, compatibilmente alle specificità paesistico – ambientali e comunque nei limiti.

L'Amministrazione, considerato il particolare andamento orografico del territorio comunale e delle sue peculiarità ambientali, si fa garante del migliore assetto paesaggistico

finalizzato alla conservazione delle ampie visuali panoramiche, di breve e lunga distanza, che caratterizzano molte zone e che si aprono lungo la maglia relazionale principale e secondaria, nonché lungo i percorsi storici e dagli spazi pubblici; a tale scopo potranno essere imposti tagli, regolazioni e potature periodiche delle alberature esistenti, oltre alla razionale messa a dimora delle nuove alberature, anche negli ambiti non specificatamente vincolati.

Il completamento delle opere di sistemazione esterna ed, in particolare, dell'arredo a verde delle superfici di pertinenza e delle previste piantumazioni, rappresenterà condizione necessaria per l'ottenimento dell'agibilità delle costruzioni.

Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni (e di ampliamenti $\geq 20\%$ della volumetria esistente) dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenza locali in misura non inferiore ad 1 ogni 100mq di area scoperta (drenante).

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque avere una superficie scoperta drenante sistemata a verde da indicarsi nei progetti edilizi, in genere, (salvo maggiori indicazioni specifiche) in misura non inferiore ad 1/3 per le destinazioni residenziali e ad 1/6 per le altre; dette aree non potranno essere computate tra quelle a parcheggio o a deposito.

La percentuale di superficie drenante indicata per ogni singolo ambito dovrà essere verificata rispetto all'intero comparto interessato dai Piani Attuativi.

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativi dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Al fine di un miglioramento degli aspetti percettivi e paesaggistici, l'Amministrazione Comunale promuove, con appositi progetti, la realizzazione di quinte alberate, in particolare lungo alcuni percorsi stradali, nell'ambito del più generale assetto della viabilità e dell'arredo urbano.

Art. 61 Cortili

I cortili, sia nel caso di nuove costruzioni che in quello di aggiunte, modifiche o sostituzioni di vecchi edifici, non dovranno essere inferiori a 1/4 della superficie totale delle pareti e dei muri che vi prospettano.

L'Amministrazione potrà stabilire particolari prescrizioni al fine di determinare il raggiungimento di buone condizioni igieniche e di aeroilluminazione, con riferimento alle Norme di cui al Regolamento Edilizio ed al Regolamento d'Igiene, nonché del Codice Civile, nel caso di cortili comuni o gravati da servitù.

Art. 62 Muri di sostegno, di contenimento e di confine

In generale, le opere di sostegno e contenimento dovranno fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica di cui alla Delibera G.R. 29.02.2000, n. 6/48740.

La realizzazione di muri di sostegno, di pendii instabili e terreni friabili, e di contenimento, di terrapieni artificiali, sarà autorizzata solo quando strettamente e motivatamente necessaria e dovrà essere eseguita (fatti salvi gli aspetti statici) con materiali di finitura che garantiscano un buon inserimento dal punto di vista estetico – ambientale. La parete a vista dovrà essere preferibilmente in pietra naturale locale, senza copertura in cls, garantendo un naturale drenaggio del terreno, con eventuali schermature a verde e piantumazioni tipiche.

Verso gli spazi pubblici o di uso pubblico l'altezza massima sarà di 2.00m e dovranno essere rispettati gli stessi arretramenti previsti per le recinzioni, che poggeranno direttamente sulla loro sommità.

Per particolari conformazioni dei terreni, la suddetta altezza massima potrà motivatamente essere aumentata fino a 3.00m, con la recinzione posta sulla sommità senza parti piene.

Per la particolarità dello stato dei luoghi, ulteriori maggiori altezze, potranno essere concordate ed autorizzate, a condizione che vengano realizzate a gradoni, ciascuno con altezza massima di 3.00m, con distanza minima tra questi pari all'altezza, previo eventuali maggiori arretramenti dai cigli stradali, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, che potrà imporre ulteriori prescrizioni in base alle esigenze viabilistiche e del più generale interesse pubblico.

Verso i confini privati, muri di sostegno saranno consentiti solo in presenza di dislivelli naturali con rischi di franamento del pendio ed i muri di contenimento di terrapieni artificiali dovranno essere motivatamente necessari.

Le opere avranno le stesse caratteristiche suesposte, fatti salvi comunque gli aspetti civilistici.

A garanzia degli aspetti statici, nel caso di particolari situazioni, l'Amministrazione potrà imporre un maggiore arretramento di confine rispetto ai limiti indicati per ciascun ambito, per gli edifici previsti sul fondo a quota superiore.

Negli ambiti destinati all'agricoltura in pendio, i muri di sostegno e contenimento a gradoni possono essere autorizzati solo per le esigenze legate all'uso produttivo del suolo e per la realizzazione di terrazzamenti per le colture specialistiche; in questi casi ulteriori e particolari caratteristiche saranno di volta in volta definite dall'Amministrazione, dopo gli opportuni sopralluoghi.

Deroghe alle presenti Norme potranno essere concesse in presenza di particolari situazioni di carattere statico dei pendii o dei terrapieni, sempre nel rispetto delle caratteristiche ambientali e della migliore tutela del paesaggio.

In tutti i casi, particolare attenzione dovrà essere rivolta agli aspetti legati ad un razionale drenaggio delle acque meteoriche.

TITOLO VIII - VINCOLI, AREE ED AMBITI DI RISPETTO E TUTELA

Art. 63 Vincoli, aree ed ambiti di rispetto e tutela

Le tavole grafiche del Piano individuano i vincoli di natura paesaggistico – ambientale ed idrogeologica, gli ambiti da tutelare con l'indicazione dei relativi limiti e le altre zone di rispetto dove dovranno essere rispettate le seguenti Norme.

Art. 64 Ambiti di tutela paesaggistico – ambientale

Sono gli ambiti e le parti del territorio comunale tutelate, per gli aspetti paesaggistico – ambientali, ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42, come integrato e modificato dal D.Lgs. 156 e 157/2006 e succ. modd. ed integr..

Le prescrizioni e le procedure autorizzative dovranno essere rispettate, per gli interventi edilizi previsti, i quali dovranno essere compatibili con gli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale.

Ai fini del suddetto Codice, per **paesaggio** s'intende "[...] *la parte omogenea del territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni [...]*", ed ai sensi dell'Art. 134 sono **beni paesaggistici da tutelare e valorizzare**, gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico e/o comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici, le aree tutelate per Legge, di cui all'Art. 142, ovvero, tra gli altri, **con particolare riferimento al territorio di Cavargna** (e salvo le aree che alla data del 06.09.1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B):

- i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150m ciascuna;
- i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti nel D.Lgs 18.05.2001, n. 227;
- le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.
- le montagne per la parte eccedente 1.600m s.l.m. per la catena alpina;

Art. 65 Ambiti di elevata naturalità

Gli ambiti di elevata naturalità **corrispondono alla parte del territorio comunale posta al di sopra della quota altimetrica di 1.200m s.l.m.** ovvero a quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

Tali ambiti sono definiti e regolamentati dall'Art. 17 del P.T.R., e per la loro tutela si intendono espressamente richiamati e vincolanti gli obiettivi generali e le disposizioni di cui alle Norme Tecniche dello stesso Piano Paesaggistico Regionale..

Per questi ambiti quindi, gli interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti, oltre che alle presenti norme, per quanto non in contrasto, ad importanti limitazioni e quelli ammessi, in quanto compatibili, devono essere attentamente valutati nel loro impatto ambientale, facendo riferimento (fermo restando la procedura per le aree paesaggisticamente vincolate), oltre ai *Criteri e Procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici* (di cui alla D.G.R. 09/2727 del 22.12.2011) ed alle

Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (di cui alla D.G.R. 07/11045 del 08.11.2002), al *Quaderno Opere Tipo di ingegneria naturalistica* (di cui alla D.G.R. 29.02.2000 n. 6/4870) ed ai *Criteri per la trasformazione del bosco*, approvati con D.G.R. n. 675 del 21.09.2005 e succ. modd. ed integr., per i relativi interventi compensativi.

Art. 66 La rete ecologica del P.T.C.P.

Gran parte del territorio comunale di Cavargna è ricompreso nell'unità ecologica denominata *ambito di massima naturalità*, comprendente le aree di più elevata integrità ambientale del territorio provinciale montano, mentre la porzione di territorio interessata dai nuclei urbanizzati (comunque al di sotto dei 1.200m) è individuata nell'unità denominata *Sorgente della biodiversità di primo livello*, comprendente aree generalmente caratterizzate da elevati livelli della biodiversità...

Gli interventi edilizi ed urbanistici oltre che alle presenti norme, per quanto non in contrasto, sono pertanto soggetti alle prescrizioni di cui all'Art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. che individua le attività escluse nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale.

Art. 67 Ambiti di rispetto degli elementi di rilevanza paesaggistica

Nelle tavole grafiche del Piano è cartografata **un'adeguata area di rispetto nell'intorno dell'Oratorio di S. Lucio**, individuato tra i *landmarks* del P.T.C.P. quale elemento di rilevanza paesaggistico – ambientale del territorio di livello sovracomunale.

Per gli aspetti storico-culturali, in relazione al valore intrinseco, al rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata che ne preservi l'integrità, nella suddetta area di rispetto è vietata qualsiasi nuova edificazione.

Fermo restando quanto indicato nei precedenti articoli relativi agli ambiti di tutela della rete ecologica, qualsiasi altro tipo di intervento dovrà altresì essere attentamente essere valutato sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale.

Art. 68 Ambiti di tutela geologica. Classi di fattibilità dello Studio geologico, idrogeologico e sismico

Lo studio geologico, idrogeologico e sismico a supporto del P.G.T. di Cavargna è contenuto integralmente nel Documento di Piano, rappresentandone una delle componenti del quadro conoscitivo del territorio comunale e quindi base di riferimento e supporto per le scelte pianificatorie.

La *Carta di Fattibilità Geologica delle azioni di Piano* (con classi e sottoclassi di limitazione d'uso crescenti), così come le *Norme Geologiche di Piano* (con le altre prescrizioni cui tutte le aree sono assoggettate), le *Carte di sintesi e dei vincoli*, costituiscono parte integrante anche del Piano delle Regole (e del Piano dei Servizi), in quanto contribuiscono alla definizione della normativa d'uso del territorio e si intendono quindi complessivamente recepite dalle presenti Norme Tecniche.

Gli interventi edilizi ed in generale tutti quelli che comportano una trasformazione dell'uso del territorio, oltre che nelle presenti Norme, trovano quindi limitazioni e prescrizioni nelle norme di cui al suddetto Studio (redatto dallo *Studio Geologico Lecchese* del Dott. Massimo Riva), che suddivide e classifica il territorio comunale in ambiti di diversa fattibilità, individuati nelle tavole grafiche, e così sinteticamente definite:

Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni:

la classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate 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.

Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni:*

la classe di fattibilità geologica soggetta a normativa P.A.I. per la zona 2 (secondo N.d.A. P.A.I. L. 18.05.1989, n. 183 – *Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato in ambiente collinare e montano*).

Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni:

Alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, 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 e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 27, comma 1, lettere a,b,c, della L.R. 12/2005 e s.m.i, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

È da sottolineare che la quasi totalità del territorio comunale è sottoposto alle disposizioni della Classe IV di fattibilità ed alla normativa relativa alla zona 1 delle aree 267 (aree a rischio idrogeologico molto elevato).

I nuclei urbanizzati (eccetto Collo) e gran parte dei nuclei rurali (monti) sono ricompresi nella Classe III (e nella zona 2 delle aree 267).

Ai fini della prevenzione dei rischi i progetti dovranno quindi essere compatibili e verificati rispetto alla normativa dello Studio Geologico relativa all'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio, cui si rimanda per gli aspetti specifici e gli approfondimenti.

Le necessarie relazioni geologiche e geotecniche propedeutiche alla progettazione e le successive indagini geologiche e geotecniche necessarie al dimensionamento strutturale delle opere edilizie dovranno altresì fare riferimento ai criteri di cui al D.M. 14.01.2008, *Norme Tecniche per le costruzioni*, entrate in vigore il 01.07.2009.

Art. 69 Ambiti di tutela idrogeologica. Fasce di rispetto del reticolo idrografico

Reticolo idrografico principale.

Indipendentemente dalla loro rappresentazione sulle tavole grafiche di Piano, **tutti i corsi d'acqua pubblici naturali ed artificiali (superficiali e sotterranei) interessanti parzialmente o**

totalmente il territorio comunale, iscritti negli elenchi di cui all'Art. 1 del T.U. n. 1775/1933 (e succ. agg.), **appartenenti al reticolo principale di competenza regionale**, individuato ai sensi della D.G.R. 25.01.2002, n. 7/7868 (Allegato A), **sono da intendersi salvaguardati per il loro intero corso da fasce di rispetto di ampiezza pari a 10.00m** (misurata dal piede degli argini e loro accessori, ovvero, in alternativa, dal ciglio delle sponde), come prescritto dall'Art. 96, lettera f), del R.D. 25.7.1904, n. 523.

Salvo le opere pubbliche riguardanti la viabilità e quelle dirette alla regimazione delle acque, alla difesa del suolo ed alle sistemazioni idrogeologiche, gli impianti per la depurazione delle acque (previo parere degli organi competenti e/o il Genio Civile) e comunque le opere ammesse dagli Artt. 95, 97, 98 del R.D. n. 523/1904 (previo autorizzazione regionale), **in queste aree non aedificandi è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione, anche completamente interrata**; non sono consentiti scavi e non è consentito il disboscamento; le piantumazioni potranno essere soggette anche a coattivo incremento.

Sono consentiti gli ordinari interventi legati al mantenimento dei fondi agricoli e del verde (le recinzioni, da eseguirsi ad una distanza minima non inferiore a 4.00m dovranno essere dello stesso tipo prescritto per le aree destinate all'agricoltura).

Entro la fascia di 4.00m sono comunque vietate le piantagioni ed il movimento del terreno.

È altresì vietata la copertura dei corsi d'acqua.

Esse dovranno essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire discariche, depositi e quant'altro non compatibile con la loro funzione.

Il vincolo di rispetto fluviale (e salvaguardia ecologico – ambientale) afferente le fasce del reticolo idrografico è da intendersi superiore a qualsiasi altra destinazione che vi si sovrapponga, anche quando, come nella generalità dei casi, nelle tavole grafiche, la fascia di rispetto si riduca alla sola linea di arretramento, che costituisce il limite di salvaguardia, ovvero anche in assenza di indicazioni.

Reticolo idrografico minore.

Le fasce di rispetto delle acque pubbliche hanno anche una funzione di salvaguardia ecologico – ambientale, che prescinde dagli aspetti di natura puramente idraulica, anche nei casi in cui lo Studio sul Reticolo Idrografico Minore (di cui alla D.G.R. 25.01.2002, n. 7/7868 – Allegato B) preveda una eventuale riduzione della zona di tutela assoluta.

Il **Reticolo Idrografico Minore**, (con l'individuazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e la definizione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione e concessione), è di competenza comunale anche per quanto riguarda l'esercizio delle funzioni di polizia idraulica e l'introito dei proventi relativi ai provvedimenti, mentre per i Comuni ricadenti nei territori classificati come "montani" la manutenzione viene effettuata dalla Comunità Montana.

Il **suddetto Studio**, redatto dalla GEA di S. Ghilardi & C. s.n.c., le cui indicazioni normative e le prescrizioni sono state riportate ad integrazione dello Studio geologico, idrogeologico e sismico, a seguito del parere dello S.T.E.R. di Como **s'intende integralmente recepito** dalle presenti Norme Tecniche al fine di un razionale assetto di natura idrogeologica ed ecologico – ambientale.

Con l'allegato A della Delibera G.R. 8/8127 del 01.10.2008, **il reticolo idrografico minore del Comune di Cavargna è confermato come costituito da tutti i corsi d'acqua presenti ad eccezione del Cuccio (dallo sbocco alla confluenza dei tre rami sotto l'Alpe Senavecchia), individuato nell'elenco delle acque pubbliche principali.**

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del Reticolo Idraulico Minore sono soggette alla normativa di cui al Regolamento di Polizia Idraulica comunale.

Art. 70 Aree soggette a vincolo idrogeologico

Qualsiasi attività che comporti un mutamento di destinazione ovvero di trasformazione nell'uso dei boschi e dei terreni nella parte di territorio sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'Art. 1 del R.D. 30.12.1923, n. 3267, è soggetta all'autorizzazione di cui all'Art. 7 dello stesso Decreto.

Nelle zone montane, tale autorizzazione è rilasciata, ai sensi della L.R. 05.12.2008, n. 31 dal Responsabile del Servizio della Comunità Montana competente per territorio, ovvero dall'Amministrazione Comunale, cui è stata delegata l'autorizzazione per alcune particolari categorie di lavori.

La suddetta autorizzazione verrà rilasciata con particolare riguardo per la conservazione della copertura boschiva, le caratteristiche delle strade agro – silvo – pastorali, l'adeguata raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e di scarico ed in genere a tutti quegli interventi atti a prevenire eventuali dissesti ed inquinamenti.

Il rilascio dei titoli abilitativi, autorizzativi e non, nelle suddette aree soggette a vincolo idrogeologico, è subordinato all'avvenuta emanazione del relativo Decreto di Autorizzazione.

A tale scopo, alla richiesta da parte degli interessati (e fatto salvo quanto indicato nello Studio geologico, idrogeologico e sismico), dovrà essere allegata, salvo gli interventi oggettivamente classificabili come di minore impatto ed entità, un'apposita perizia idrogeologica finalizzata a verificare l'impatto delle opere sulla stabilità dei versanti e sul normale deflusso delle acque.

La quasi totalità del territorio comunale di Cavargna è soggetta a vincolo idrogeologico.

Il perimetro del territorio comunale soggetto a vincolo è riportato sulle tavole grafiche del Piano, onde consentire una immediata valutazione, salvo doversi verificarne il valore giuridico sulle tavole originali relative all'istituzione dello stesso vincolo.

TITOLO IX - ALTRE ZONE DI RISPETTO ED AMBITI DI TUTELA

Art. 71 Fasce di rispetto stradale

Gli ambiti o fasce di rispetto stradale (di arretramento) sono indicate graficamente lateralmente alle sedi stradali che ne sono interessate.

In quanto **aree di protezione delle sedi stradali** sono innanzitutto **destinate alla realizzazione di ampliamenti e rettifiche delle carreggiate esistenti**, ed in generale **ad interventi ed opere finalizzati al miglioramento funzionale della maglia viabilistica** (attrezzature accessorie della viabilità, quali marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, spazi di manovra, parcheggi pubblici, impianti di soccorso e di assistenza stradale, impianti tecnologici al servizio della sede stradale), nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

Possono esservi posizionate pensiline per i pubblici servizi, volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sono, quindi, **fasce non edificandi** dove non è consentito nessun tipo di nuova costruzione, demolizione integrale con ricostruzione, ampliamenti, ..., salvo gli interventi di sola demolizione, ristrutturazione (compreso il recupero dei sottotetti esistenti), restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, senza incremento volumetrico e/o di SIp o di alterazione della sagoma e senza modifica, in riduzione, delle distanze esistenti dal ciglio stradale.

Il vincolo dell'ambito di rispetto stradale è da intendersi superiore a qualsiasi altra destinazione che vi si sovrapponga, anche quando sulle tavole grafiche del Piano si riduce alla sola linea di arretramento, limite entro il quale vigono comunque le suddette prescrizioni.

Dove è indicata, in sovrapposizione, anche la simbologia di altre aree o ambiti, la fascia di rispetto stradale può essere computata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde, cioè computata per il calcolo delle superfici e dei volumi da realizzarsi e da collocarsi nella restante parte del lotto.

Sono altresì consentite le opere di urbanizzazione primaria e quelle finalizzate alla sistemazione idrogeologica dei suoli, così come sono ammessi parcheggi privati scoperti e parcheggi pertinenziali in deroga ai sensi della L. 122/89, previo specifica autorizzazione da parte dell'Ente proprietario o avente competenza sulla strada interessata; tali interventi dovranno comunque rispettare tutte le condizioni di sicurezza rispetto alla circolazione, gli arretramenti minimi e le altre prescrizioni previste per gli accessi carrai.

Possono anche esservi posizionate insegne e mezzi pubblicitari, pensiline per i pubblici servizi e le recinzioni delle proprietà private, nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Artt. del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, realizzate attrezzature per il verde, gioco, sport, percorsi ciclo - pedonali, con soluzioni progettuali attente agli aspetti di carattere ambientale e di decoro urbano; in tal senso è tassativamente vietato costituirvi depositi di materiali e discariche.

In generale, nelle fasce di rispetto stradale, dovrà essere mantenuto il verde ed incrementata, anche coattivamente, la piantumazione esistente se non vincolante per la visibilità e la sicurezza stradale. Appositi progetti di riqualificazione e arredo urbano potranno, pertanto, prevedere la realizzazione di alberature lungo determinati percorsi stradali che meritano un attento processo di riqualificazione.

È facoltà dell'Amministrazione subordinare gli interventi ad una scrittura impegnativa per il privato circa la rinuncia ad eventuali indennizzi per le opere eseguite in caso di futuro esproprio in attuazione del Piano ed invitare i proprietari ad eseguire interventi di manutenzione compatibili con le norme sulla sicurezza stradale.

Indipendentemente dalla loro rappresentazione grafica, tutte le fasce di rispetto stradale indicate sulle tavole grafiche del Piano sono da intendersi di ampiezza pari a quella prescritta dal Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16.12.1992, n. 495) del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16.04.1992, n. 452) per le strade all'interno ed all'esterno del centro abitato, i cui limiti di inizio e fine sono chiaramente indicati.

Gli interventi ammessi dovranno a loro volta rispettare il suddetto Regolamento, in particolare gli Art. 47 e segg., oltre alle presenti Norme ed il Regolamento Edilizio.

Stanti le peculiari caratteristiche orografiche e paesistico – ambientali del territorio comunale di Cavargna, anche lungo la viabilità principale, di norma non è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante, compresi servizi ed attrezzature connesse (stazioni di servizio ed autolavaggio).

Indici e parametri edilizi ed urbanistici dovranno essere quelli strettamente necessari alla funzionalità delle opere previste.

Art. 72 Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nelle tavole grafiche del Piano sono indicati gli ambiti di rispetto e tutela delle sorgenti.

Nelle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui al Regolamento Locale d'Igiene, nonché il D.Lgs. 152 del 03.04.2006 (in particolare l'Art. 94, *Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*).

L'ambito di tutela assoluta, che dovrà essere opportunamente recintato, è quella che circonda la captazione con un raggio di 10.00m, mentre l'ambito di rispetto è costituito, salvo particolari situazioni, da una porzione di cerchio di raggio non inferiore a 200m con centro nel punto di captazione, che si estende a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per il punto di presa.

Nell'ambito di rispetto, tra le varie attività vietate, rientra anche il divieto di disperdere nel sottosuolo le acque bianche provenienti da piazzali e strade.

In ogni caso, per gli interventi e le attività di cui agli Artt. 5 – 6 del citato D.Lgs., entro gli ambiti di rispetto si dovrà fare riferimento alle *Directive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto*, approvate con Delibera G.R. 10.04.2003, n. 7/12693.

Art. 73 Ambiti di rispetto per impianti di depurazione

Al fine di proteggere i centri abitati da rumori ed odori molesti, **l'impianto di depurazione è soggetto ad un ambito di rispetto inedificabile** (il cui limite, non inferiore ai 100m, è indicato nelle tavole grafiche), come prescritto dalla Delibera 04.02.1977 del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque (G.U. n. 48 del 21.02.1977, punto 1.2, par. 1, all. 4).

Art. 74 Ambiti di rispetto cimiteriale

Comprende le parti di territorio, individuate sulle tavole grafiche di Piano, destinate a costituire **fasce di rispetto non aedificandi perimetralmente ai cimiteri esistenti, per un raggio di almeno 50m.**

Il limite delle fasce di rispetto cimiteriale è stato individuato ai sensi dell'Art. 338 del R.D. 27.07.1934, n. 1265, e dell'Art. 57 del D.P.R. 10.09.1980, n. 285 e succ. modd. ed integr. ed al loro interno vigono i vincoli definiti dalla normativa vigente.

Ai sensi dell'Art. 28, comma 2, punto 4, della **L. 12.08.2002, n. 166**, che ha modificato il suddetto Art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, **all'interno della zona di rispetto cimiteriale, sono vietate nuove costruzioni e, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero**, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli già previsti dalle lettere a, b, c, e d, di cui all'Art. 31 della L. 457/78, ovvero interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

Ai sensi del Regolamento regionale 09.11.2004, n. 6 (e succ. modd. ed integr.), **la zona di rispetto cimiteriale può essere interamente ridotta fino a 50m**, previo parere favorevole dell'A.R.P.A. e dell'A.S.L.; all'interno dell'area minima di 50m, ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzate esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità, e servizi connessi con l'attività cimiteriale, compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

L'Art. 28 della L. 166/2002, ha introdotto anche la possibilità di approvare, previo parere favorevole dell'A.R.P.A. e dell'A.S.L., la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli esistenti anche al di sotto della fascia di rispetto di 200m dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50m, a condizione che venga accertata l'impossibilità di procedere altrimenti e che il cimitero sia separato dal centro abitato da strade pubbliche almeno di livello comunale, ovvero da laghi, fiumi, ponti o impianti ferroviari.

Inoltre, per l'esecuzione di un'opera pubblica, l'Amministrazione Comunale può consentire la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando nuove costruzioni o ampliamenti, ovvero la realizzazione di parchi, giardini, parcheggi, attrezzature di interesse generale, sportive, locali tecnici, serre.

Le aree di rispetto cimiteriale dovranno essere mantenute in condizioni decorose, conservando ed incrementando il patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione ed avvicendamento delle alberature.

All'interno dell'area cimiteriale è ammessa la realizzazione di cappelle, tombe di famiglia, sepolcri, edicole funerarie, attrezzature ed impianti di servizio, chioschi per i fiori, (purché aventi carattere di manufatti provvisori e/o precari e quindi realizzati in materiale leggero, smontabile e facilmente amovibile), previo il rispetto del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e delle vigenti Norme di Legge in materia.

Il Regolamento di attuazione della **L.R. 18.11.2003, n. 22**, prevede che i Comuni predispongano uno o più **Piani Cimiteriali**, per i cimiteri esistenti o da realizzare, al fine di rispondere alle necessità di sepoltura nell'arco dei 20 anni successivi all'approvazione dei Piani stessi.

Art. 75 Norme speciali per impianti, distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica e cabine di trasformazione

La costruzione delle reti e delle cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica, dovranno essere autorizzate da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto soggette a Permesso di Costruire.

Dovendosi intendere come opere di urbanizzazione primaria, ovvero volumi tecnici, non sono assoggettate a particolari vincoli o limitazioni, in quanto il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia e la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura.

In particolare:

- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a 3.50m, salvo casi di maggiore altezza imposte da comprovati motivi tecnici da valutarsi da parte dell'Amministrazione;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, salvo rispettare i minimi arretramenti necessari per la sicurezza della circolazione;
- le cabine dovranno essere realizzate con tipologie, materiali e finiture tali da potersi ben integrare nel contesto ambientale.

Nei piani di lottizzazione dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Circ. Min. LL.PP. Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13.1.1970, in merito alle opere di urbanizzazione primaria, nell'indicare, negli elaborati, gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, previo accordi con l'Ente competente, e, nella convenzione, gli oneri, a carico dei lottizzanti, relativi alla loro realizzazione; è fatto salvo il parere dell'Amministrazione in sede di approvazione del Piano Attuativo, sulla tipologia e finitura dei manufatti e delle costruzioni.

Art. 75.1. Norme per elettrodotti – fasce di rispetto per le onde elettromagnetiche

Per proteggere gli abitanti dall'esposizione dai campi elettromagnetici generati da linee elettriche si applica la Legge Quadro 22.02.2001, n. 36, sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, ed in particolare il D.P.C.M. 08.07.2003 che ha fissato i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dall'esposizione a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti (ovvero l'insieme delle linee elettriche, delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione).

Il suddetto Decreto ha tra l'altro abrogato, in quanto incompatibili, le disposizioni di cui al D.P.C.M. 23.04.1992, ed ha fissato i limiti normativi da rispettarsi anche per campi e radio frequenze.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto e nelle fasce di rispetto (definite secondo le metodologie di calcolo del D.M. 29.05.2008) **non dovranno essere autorizzati interventi che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia.**

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque sottoposte a tutela ambientale, con alterazione dello stato dei luoghi ed eventuale abbattimento di alberi, l'Amministrazione potrà concedere l'Autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, nel **rispetto della salvaguardia dei valori naturali ed ambientali**, solo dopo attenta ed approfondita valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità alla base della richiesta.

Per le linee ed impianti elettrici, fino a 150.000volt, valgono anche le norme della L.R. 16.8.1982, n. 52 e succ. modd. ed integr.

Art. 75.2. Impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

Per tali impianti si farà riferimento alle Leggi ed ai Regolamenti regionali e statali vigenti in materia, ed in particolare:

- L.R. 11.05.2001, n. 11, recante *Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione* ed il relativo Regolamento Attuativo n. 6 del 19.11.2001;
- Legge Quadro 22.02.2001, n. 36, *Protezione dall'esposizione dai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*;
- D.Lgs. 01.08.2003, n. 259, *Codice delle comunicazioni elettroniche*.

Il P.G.T. non individua specifiche aree per la localizzazione e l'installazione di detti impianti, rimandando alla Normativa ed ai Criteri regionali (salvaguardando, di norma, le aree di particolare intensità abitativa, asili, scuole, ospedali o case di cura e residenze per anziani, e gli edifici di interesse storico ed artistico o altri monumenti o zone di interesse paesaggistico o ambientale) e tenuto conto dei divieti di cui all'Art. 4, comma 8, della L.R. 11/2001.

È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di adottare un Regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici (ai sensi dell'Art. 8, comma 6, della L.R. 36/2001 – in particolare, qualora per gli impianti si prefigurasse un superamento dei 300W della potenza totale ai connettori di antenna).

L'individuazione non richiede parere preventivo A.R.P.A., che, tuttavia, dovrà essere informata secondo quanto previsto dalla Delibera G.R. 7/7351 del 11.12.2001.

Per il regime autorizzativo, i titoli abilitativi e le comunicazioni necessarie si rimanda alla citata legislazione concorrente regionale e statale.

TITOLO X - PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 76 Interventi soggetti a Piano Attuativo

1. Nelle tavole grafiche del P.G.T., sono individuati e perimetrati gli ambiti soggetti a trasformazione di espansione, sulla base di regole individuate dalle presenti Norme Tecniche.
2. **Tra gli ambiti di trasformazione di espansione sono individuati gli ambiti strategici** in quanto la loro possibile attuazione, per collocazione, estensione e destinazione, risulta essenziale per la definizione degli obiettivi e per il disegno complessivo del Piano (in quanto di rilevanza urbana e territoriale).
3. Agli ambiti di trasformazione individuati, il Documento di Piano assegna destinazioni prevalenti (e destinazioni complementari – a testimonianza di una auspicabile articolazione/commistione funzionale tra attività comunque compatibili) sulla base della loro interazione con la struttura territoriale, attraverso i diversi sistemi insediativi.
4. Per gli ambiti di trasformazione sono indicate le prescrizioni quantitative e qualitative, ovvero le regole di trasformazione con l'apparato normativo (destinazioni, parametri, indici, prescrizioni ulteriori) che, seppur prescrittivo e vincolante, non ne conforma tuttavia i diritti edificatori, demandando ai Piani Attuativi la concretizzazione delle possibilità. Tali prescrizioni costituiranno la base per la concertazione operativa con gli operatori privati in quanto risultati attesi da parte dell'Amministrazione Comunale, considerati anche i meccanismi perequativi previsti.
5. Le scelte, le modalità operative, le prescrizioni normative puntuali relative agli ambiti di trasformazione con l'indicazione del Piano Attuativo cui sono soggetti, sono demandate quindi alla pianificazione attuativa che indicherà:
 - l'assetto planivolumetrico ed urbanistico – edilizio puntuale;
 - l'articolazione funzionale con le destinazioni complementari;
 - la definizione dei parametri urbanistico – edilizi;
 - l'individuazione di unità di minimo intervento e/o la sub articolazione in più Piani Attuativi;
 - l'articolazione dei servizi e delle opere di interesse pubblico connesse alla trasformazione, in relazione alla previsione del Piano dei Servizi;
 - la specificazione delle misure di mitigazione necessarie ed individuate dalla V.A.S;
 - il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - l'applicazione delle misure di perequazione/compensazione/incentivazione.
6. **Accanto agli ambiti di trasformazione di espansione il Documento di Piano individua altresì ambiti di trasformazione di riqualificazione, che saranno conformati dal Piano delle Regole.**
7. **Tra gli ambiti di trasformazione sono stati individuati anche quelli destinati a servizi** e tra questi quelli ritenuti strategici per la loro notevole potenzialità migliorativa della qualità urbana e quindi della qualità della vita.
8. **Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.**
In casi particolari, legati all'assetto delle proprietà interessate, alle caratteristiche dell'area, al livello di accessibilità, alla presenza delle opere di urbanizzazione....ecc, **singoli interventi**, previo le necessarie verifiche da parte dell'Amministrazione, **potranno essere subordinati a Permesso di Costruire convenzionato**, con il quale verificare comunque tutte le condizioni e le prescrizioni indicate per la pianificazione attuativa.

Art. 77 Prescrizioni generali per i Piani Attuativi

1. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
2. Gli elaborati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, soprattutto per quanto riguarda il verde e le alberature anche di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, ed il rapporto con i servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione di servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e la progettazione di quanto previsto in attuazione del piano;
 - la compatibilità acustica;
 - l'assetto planivolumetrico;
 - le indagini e le analisi storico cartografiche relative al contesto.

Gli interventi dovranno, inoltre, dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali che si intendono comunque allegati al P.G.T

3. Gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio idraulico dovranno essere considerati e valutati, con idonea autocertificazione sottoscritta da un tecnico abilitato, gli effetti del rischio e le ripercussioni sull'area di intervento e sulle aree limitrofe (a monte e a valle), sia in fase di cantiere sia ad opera ultimata.
4. In sede di approvazione del Piano Attuativo, sono consentite modifiche delle perimetrazioni di area o di ambito, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi tutti i diritti di terzi e i principi perequativi.
5. Ai fini della verifica dei meccanismi perequativi, le destinazioni complementari sono assimilate a quella principale; per destinazioni eventualmente non esplicitamente elencate si opera applicando il criterio di analogia.
6. Per tali aree sono previste norme specifiche in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.

Art. 78 Ambiti di trasformazione di espansione. Aspetti generali

Queste aree a prevalente destinazione residenziale (e a servizi), non sono conformate dal Documento di Piano e nemmeno dal Piano delle Regole. Gli indici di seguito evidenziati non sono relativi conseguentemente a dei diritti edificatori già attribuiti, ma a delle possibilità che saranno consolidate nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione Comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.

Sono i Piani Attuativi, che, sulla base ed in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Documento di Piano, fissano in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi necessari.

Il Documento di Piano, pur non conformando queste aree, determina: i criteri insediativi, ovvero le connotazioni fondamentali di ogni intervento; i limiti quantitativi massimi; le destinazioni funzionali;

l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfologico e tipologico e le dotazioni infrastrutturali e dei servizi; i criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli, ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici ed ecologici, ...

Lo stesso Documento di Piano definisce i criteri per orientare l'applicazione della perequazione circoscritta interna ai Piani Attuativi e della compensazione (avente anch'essa finalità perequative) riguardante le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, non disciplinate da piani e atti di programmazione, cui è assegnato un indice di edificabilità virtuale, trasferibile su aree edificabili private ricomprese nei suddetti Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T. , a fronte della cessione gratuita dell'area all'Amministrazione.

Il Documento di Piano individua tra gli ambiti di trasformazione quelli che hanno carattere strategico, in quanto rivestono rilevanza tale da incidere potenzialmente sullo sviluppo complessivo del territorio comunale, sia dal punto di vista urbano – territoriale, sia per gli aspetti socio – economici. Tali ambiti hanno destinazione a servizi ed attrezzature e/o infrastrutture pubbliche.

Ad ultimazione di tutti i lavori attuativi, ovvero degli interventi convenzionati negli ambiti soggetti a trasformazione, gli stessi ambiti saranno disciplinati dal Piano delle Regole che ne recepisce la normativa di attuazione.

Art. 79 Criteri per la perequazione

Il Documento di Piano definisce i criteri per:

- orientare l'applicazione della **perequazione** circoscritta ai Piani Attuativi, per cui i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito si ripartiscono gli oneri di un indice omogeneo generalizzato e gli oneri delle destinazioni e/o delle cessioni;
- orientare l'applicazione della **compensazione incentivante** basata sul conferimento alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, (preordinate o meno all'esproprio) di diritti / indici edificatori trasferibili solo su altre edificabili private ricomprese nei Piani Attuativi, che siano o meno individuati come ambiti strategici.

Il Piano dei Servizi individua le aree cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini di compensazione/incentivazione perequativa, secondo quanto previsto dai seguenti commi:

1. **A tutte le aree private e pubbliche destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e/o generale, ed alle aree destinate alla viabilità strategica** (non comprese all'interno dei Piani Attuativi), come definite dalla normativa del Documento di Piano, **è attribuita una capacità volumetrica teorica.**
2. **La capacità teorica si traduce in diritti edificatori** (volumetrici) **che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi pubblici.**
3. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori possono conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree private ricomprese nel P.A.;
4. I diritti edificatori generano una **quantità volumetrica aggiuntiva** fino alla concorrenza dell'indice massimo ammissibile per ciascun ambito, ovvero della volumetria /Slp massima ammessa, e precisamente:

destinazione residenziale

0.25mc/mq

indice massimo ammissibile 0.75mc/mq

5. **Ai fini dell'applicazione delle Norme, gli ambiti di trasformazione di espansione**, definiti nel Documento di Piano, **e quelli di riqualificazione**, conformati dal Piano delle Regole, **sono disciplinati da due distinti indici**:
 - l'**indice dell'ambito** rappresenta il contributo volumetrico delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva;
 - l'**indice massimo ammissibile** definisce il contributo volumetrico massimo ammissibile nelle aree incluse nel perimetro del P.A.
6. **Il conferimento dei diritti volumetrici** delle aree destinate a servizi esterne ai comparti, necessari alla verifica dell'indice massimo di edificazione nell'ambito dei P.A., **deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione**, ovvero anche successivamente con apposita variante che ridetermini, altresì, l'entità delle aree da cedersi e/o monetizzarsi e delle opere da realizzarsi in base alle effettive volumetrie e/o superfici edificabili.
7. **L'utilizzo dell'area ai fini perequativi non è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato**, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.
8. I diritti edificatori acquistati non possono essere conteggiati ai fini della determinazione della percentuale minima (pari alla maggioranza assoluta dei valori catastali presenti come previsto dall'Art. 12, comma 4, della L.R. 12/2005 e succ. modd. ed integr.) per la proposta del Piano Attuativo.

Art. 80 Direttive ed indirizzi del Documento di Piano

Le direttive e gli indirizzi che il Documento di Piano assegna al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi devono essere interpretate in base alla loro collocazione nell'ambito delle previsioni più generali che lo stesso Documento di Piano prevede per i diversi sistemi insediativi e funzionali, che interagiscono sul territorio.

Le stesse direttive ed indirizzi non possono essere definitivamente assegnate ad uno strumento o all'altro, bensì vanno lette tenendo ben presente le necessarie sinergie intercorrenti tra il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Allo stesso modo, tenuto conto degli obiettivi generali e strategici del Documento di Piano, le suddette direttive e gli indirizzi s'intendono automaticamente estese ai Piani operativi Attuativi, attraverso i quali si concretizzano le previsioni del P.G.T. per gli ambiti di trasformazione (e di riqualificazione).

Rispetto agli obiettivi generali e strategici, il Documento di Piano indica le proposte e le politiche (ovvero le strategie) **da attuarsi tramite il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole**, sulla scorta delle prescrizioni generali ed **attraverso una serie di direttive puntuali, articolate secondo indirizzi orientativi**, per il medio – lungo termine (tra questi le azioni operative da attuarsi nel breve periodo), **rivolte ai grandi sistemi insediativi e funzionali** interagenti sul territorio, ovvero il sistema insediativo urbano – territoriale (e sistema socio – economico – produttivo e dei servizi), il sistema paesaggistico – ambientale (e paesistico – rurale), ed il sistema della mobilità (viabilità e trasporti).

Art. 81 Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale

Definizione – Descrizione

Sono gli **ambiti costituiti dalle aree inedificate destinate all'espansione residenziale dell'aggregato urbano secondo il disegno urbanistico**, ovvero le espansioni che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione piano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione preferibilmente ad appositi Piani Attuativi.

Sono gli **ambiti posti ai margini del tessuto urbano consolidato, lungo la costruenda strada di collegamento Cavargna – Segalè e lungo la strada comunale a monte della frazione di Mondrago, la cui trasformazione assume comunque caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto.**

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le **funzioni principali ammesse sono quelle residenziali con i relativi accessori e pertinenze, così come le funzioni complementari compatibili**, quali studi, uffici, agenzie, sportelli bancari, negozi di vicinato, bar, ristoranti, servizi sociali, culturali e ricreativi, spazi pubblici e privati di uso collettivo, ed altre simili per stretta analogia.

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere principalmente residenziale dell'ambito, ma anche con l'assetto piano – volumetrico previsto e con le componenti ambientali presenti, oltrechè con la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (in particolare la viabilità esterna ed interna all'ambito di Piano e gli spazi a parcheggio), quali in particolare le attività produttive, anche artigianali, non rientranti tra quelle di servizio o complementari. Sono comunque escluse tutte le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità all'ambito residenziale e di parcheggio.

Gli edifici saranno preferibilmente del tipo isolato, ma anche abbinati in linea o a schiera.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., verificata la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltrechè della dotazione dei servizi e delle attrezzature, l'edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità stabilite dalla convenzione del relativo Piano Attuativo, una volta approvato, con titolo abilitativo di tipo autorizzativo (P.C.), oppure, in alternativa, con (D.I.A.).

E' fatta salva, la possibilità di procedere con un Permesso di Costruire convenzionato.

Parametri urbanistico – edilizi

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	0.50 + (0.25 da perequazione)
Rc –	Rapporto di copertura	max	35%
H –	Altezza massima degli edifici	m	7.00
P –	Piani agibili	n	2 + eventuale sottotetto
Dc –	Distanze dai confini	m	5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	5.00
Va –	Verde alberato	min	40%

I suddetti indici non sono relativi a diritti edificatori acquisiti, ma sono da intendersi quali possibilità che solo nella fase di definizione del rapporto tra i privati proponenti il Piano Attuativo e l'Amministrazione Comunale, attraverso la firma della convenzione, verranno a concretizzarsi. L'indice di fabbricabilità aggiuntivo derivante dalla compensazione perequativa è quindi anch'esso puramente virtuale e si considererà una volta perfezionato l'iter secondo i criteri perequativi.

Prescrizioni particolari

Valgono le norme generali per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale specificate nella Normativa del Piano delle Regole.

Oltre alle indicazioni e prescrizioni generali relative ai Piani Attuativi ed agli ambiti di trasformazione di espansione (di cui alle presenti Norme Tecniche), valgono le specifiche norme aggiuntive previste dai P.A. convenzionati che saranno approvati.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione ambientale che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati a verde pubblico, alberature e verde privato, urbanizzazioni, tipologia dei singoli edifici, funzioni, materiali, finiture e colori, siano armonicamente ed organicamente inseriti.

Nell'ambito dei Piani Attuativi le distanze minime tra gli edifici potranno essere motivatamente ridotte fino a 7.50m misurate con le stesse modalità.

Eccezionalmente potrà essere ridotta fino ad un minimo di 3.00m la distanza rispetto al ciglio stradale.

Alla scadenza dei Piani Attuativi, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri e gli indici dell'ambito, qualora risultino eseguite le opere di urbanizzazione previste e cedute o asservite all'uso pubblico le aree a servizi; in caso contrario occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla **tutela del verde e del patrimonio arboreo**, per il quale è prescritta l'assoluta conservazione degli alberi ad alto fusto, salvo la necessaria manutenzione.

Il futuro recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo, oltre all'assoluto rispetto delle norme di Legge, non dovrà comportare (con la modifica dell'altezza di colmo, della pendenza e dell'imposta delle falde), laddove possibile, evidenti e dimostrate limitazioni di veduta panoramica di media e grande distanza delle costruzioni adiacenti.

Art. 82 Ambiti di trasformazione di espansione destinati a servizi

Il Documento di Piano, individua determinati ambiti, destinati a servizi, conformati dal Piano dei Servizi, non compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, la cui trasformazione, per la particolare collocazione e per la rilevanza delle funzioni, è subordinata (se di iniziativa privata) a preventiva pianificazione attuativa, ai fini di una verifica, sul piano paesistico – ambientale, di una migliore organizzazione piano – volumetrica, dell'articolazione della viabilità e dei percorsi.

Trattasi dell'area posta lungo la costruenda strada di collegamento tra Cavargna e Segalè, all'altezza dell'esistente campo sportivo, da destinarsi essenzialmente a spazio di parcheggio e snodo della viabilità, considerata anche l'interazione con il vecchio percorso storico per Forni Vecchi.

TITOLO XI - PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 83 Aree ed ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

Gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato sono costituiti dall'insieme delle parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa, nonché le aree libere destinate ad usi diversi ascrivibili all'ambito urbano.

Il Piano delle Regole suddivide il T.U.C. individuando e definendo i suddetti ambiti in ordine alle caratteristiche fisiche (tipologia edilizia e morfologia urbana) che connotano l'esistente (ovvero le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici ed edilizi, determinando gli opportuni parametri quantitativi e qualitativi da rispettarsi negli interventi di progettazione urbanistica ed edilizia).

Gli ambiti del T.U.C. di Cavargna sono caratterizzati dalla prevalente destinazione residenziale e dalla presenza di pochi edifici che si caratterizzano per una diversa destinazione.

All'interno del T.U.C. sono altresì collocate **aree ed edifici destinati a servizi ed impianti tecnologici.**

Il Piano delle Regole individua gli ambiti dell'esistente da trasformarsi attraverso pianificazione di recupero e di riqualificazione attuativa.

Entro gli ambiti del T.U.C., il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione, disciplinando in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi.

Le aree e gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato di Cavargna sono quindi così suddivise:

- centri storici e nuclei di antica formazione;
- ambiti a prevalente destinazione residenziale:
 - di completamento intensivo
 - di completamento estensivo
- ambiti di trasformazione di riqualificazione – soggetti a pianificazione attuativa (o Permesso di Costruire convenzionato).

Art. 84 Altre aree ed ambiti

L'estensione a tutto il territorio comunale della disciplina del Piano delle Regole riguarda altresì:

- aree destinate alle attività agricole
- aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
- aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico.

Art. 85 Centri storici e nuclei di antica formazione

Definizione – Descrizione

Sono le parti del territorio interessate dai **nuclei urbani compatti di antica formazione con caratteristiche storico – ambientali, presenza di permanenze monumentali e significative emergenze tipologico – formali, nonché le aree immediatamente circostanti che, per tali caratteristiche originarie, sono funzionalmente e morfologicamente parte integrante dell'unitarietà urbanistica d'insieme.**

Tali ambiti presentano una struttura urbana mista, a prevalenza residenziale, realizzatesi mediante lente trasformazioni nel tempo e costituita da alcuni tipi edilizi pluripiano ripetuti, nonché episodi di edilizia minore, originariamente collegati ad edifici rurali (stalle e fienili) per la maggior parte oramai in disuso.

Rispetto alle espansioni più recenti, i nuclei storici mantengono, pur con diverse situazioni di degrado, caratteri strutturali architettonici ed urbanistici coerenti, dove l'unitarietà tra forma urbana e tipologia edilizia, articolata su una maglia ben strutturata di percorsi perlopiù pedonali, presenta, al suo interno, le migliori condizioni e potenzialità per la coesione sociale rapportandosi al territorio più ampio con notevoli valenze paesaggistiche.

L'ambito corrisponde al centro storico individuato, perimetrato ed oggetto di tutela con riferimento all'Art. 25 del P.T. R. e all'Art. 18 del P.T.C.P., e coincide con la Zona di recupero di cui all'Art. 27 della L. 457/78 (come modificato dall'Art. 14 della L. 17.02.1992, n. 179).

- **Il Piano delle Regole con l'obiettivo della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e con riferimento all'indagine/analisi condotta sullo stato di conservazione delle diverse tipologie dell'edificato sotto il profilo igienico – sanitario ed ambientale e rispetto alle diverse destinazioni d'uso, indica:**
- gli edifici e le aree di rilevanza storico – monumentale o che presentano particolari pregi di carattere artistico – ambientale, meritevoli di salvaguardia, nonché gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e succ. modd. ed integr. (ex L. 1089/39);
- gli spazi inedificati e la maglia relazionale, con l'organizzazione dei collegamenti viabilistici, delle aree di sosta e della mobilità pedonale;
- gli ambiti in cui gli interventi edilizi siano da assoggettarsi a preventiva approvazione dei Piani Attuativi di recupero;
- le aree ed i beni immobili da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione sono ammesse, in generale, le destinazioni tipiche del carattere di commistione funzionale dei nuclei abitati storicamente consolidati.

In particolare, **le funzioni principali sono quelle residenziali**, legante naturale dei centri storici, **con i relativi accessori e pertinenze**, mentre **le funzioni complementari sono quelle compatibili con la destinazione residenziale**, ovvero studi, uffici, sportelli bancari, negozi di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, servizi sociali, spazi pubblici e privati di uso collettivo, artigianato di servizio non molesto, ed altre simili per stretta analogia.

Le funzioni complementari sono ammesse senza particolari limiti della Slp complessiva dell'edificio o del complesso edilizio, ovvero del comparto interessato. In generale, è sempre ammessa la possibilità di mantenere le funzioni esistenti, se compatibili, ovvero destinare interamente a

funzioni complementari i piani terra degli edifici, oppure a funzioni specialistiche l'intero edificio, sulla base di adeguate soluzioni progettuali.

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, ma anche con le prevalenti componenti storico – artistico – ambientali dei nuclei e con il delicato assetto della viabilità e della maglia relazionale (quindi le attività produttive, anche artigianali, non rientranti tra quelle di servizio e complementari).

Anche l'insediamento delle attività complementari, quali ad esempio le nuove strutture commerciali di vicinato, è comunque subordinato alla verifica della compatibilità con l'accessibilità viabilistica e la dotazione di spazi a parcheggio, estesa ad un comparto sufficientemente ampio, tenendo conto delle possibilità di percorrenza pedonale, comunque da privilegiarsi.

Lo stesso vale nel caso di recupero di vecchi rustici, tettoie, depositi ed accessori a funzioni residenziali, che non dovrà necessariamente comportare il reperimento in loco di spazi a parcheggio, ricavabili anche in aree più esterne a quelle di pertinenza oppure al di fuori del nucleo centrale, grazie alle possibilità date dalla legislazione regionale e statale in materia.

Questo vale in generale per tutti gli interventi interessanti i centri storici, onde evitare discutibili aperture sulle facciate principali che danno sulla pubblica via, ovvero la collocazione di antiestetici costruzioni accessorie negli spazi inedificati, la conseguente progressiva trasformazione delle pavimentazioni storiche, per migliorare la percorribilità carrabile, oltretutto del mutare del prevalente carattere pedonale di determinati percorsi con un sempre negativo impatto acustico.

In caso di modifica delle destinazioni d'uso si dovrà rispettare quanto prescritto dalle Norme vigenti ed indicato all'Art. 40.

Criteria di intervento. Norme generali e specifiche

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono riconducibili essenzialmente al recupero della capacità insediativa di aree urbanizzate ed urbanisticamente rilevanti, oltre al mantenimento della struttura abitativa esistente (e della composizione sociale dei residenti del centro storico e della commistione funzionale tra la residenza e le altre destinazioni d'uso) **attraverso la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche** (tipologiche e formali) **degli edifici e dei caratteri ambientali delle aree inedificate e degli spazi di relazione pubblici e privati** (percorsi, piazze, cortili, corti, orti, giardini, ...).

Sulla base dell'impianto plano – volumetrico originario e con riferimento alla soglia di maggiore compiutezza tipologica e formale, gli interventi sono ammessi solo sulla base di una approfondita analisi architettonica ed urbana, oltre che tecnica (risultante dagli elaborati e dalla relazione sull'intervento) **finalizzata alla conservazione, al ripristino, all'adeguamento e mantenimento nel tempo del manufatto edilizio.**

La conservazione dovrà riguardare le facciate esterne, in particolare le aperture caratteristiche verso strada e quelle dei cortili interni, l'andamento delle coperture, salvo riallineamenti alla quota più alta degli edifici adiacenti (ad esempio, nei casi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti), dei collegamenti verticali superstiti, compatibilmente alla necessità di traslazione dei solai privi di valore.

In conformità a quanto prescritto, potranno essere conservate tutte le trasformazioni e le aggiunte che l'edificio originario ha registrato nel tempo, che siano coerenti con il suo impianto tipologico e formale, così come dovranno essere conservati tutti i particolari, gli elementi architettonici principali (volte, soffitti, solai in legno pregevoli) ed accessori, i dettagli decorativi di particolare valore, anche se inglobati in sistemazioni successive, che sono parte integrante dell'edificio stesso, a costituirne l'architettura come risultato della stratificazione e della memoria storica, mentre dovranno essere eliminate le superfetazioni, le sovrastrutture, le aggiunte senza valore e le suddivisioni, verticali ed orizzontali, contrastanti rispetto all'impianto tipologico – formale dell'edificio.

Dovranno essere altresì conservati e ripristinati i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, le lapidi, le targhe viarie, i pozzi, le fontane, e gli altri

elementi architettonici isolati e gli spazi scoperti pertinenziali (cortili, orti, giardini, ...), i reperti e rinvenimenti di interesse che costituiscono significative testimonianze della cultura e della storia locale.

Gli interventi negli ambiti dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:

- per gli infissi esterni è escluso l'uso di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- per i passi carrai, androni e simili sono previsti portoni e portoncini in legno e cancelli in ferro;
- gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, le parti originarie o decorazioni sottostanti gli strati di intonaco, al fine della tutela di valori originari, anche parziali, comprese parti di intonaco; tale lettura ha lo scopo anche di definire il colore della facciata;
- le grondaie e gli scarichi pluviali (di norma in prevalenza esterni) devono essere in lamiera verniciata rispettivamente a sezione semicircolare e circolare;
- le coperture si intendono a falde inclinate con rivestimento in materiali tradizionali; gli interventi per aperture di luci nella copertura dovranno essere complanari alla falda del tetto; sono eccezionalmente ammessi abbaini, qualora se ne verifichi la compatibilità con l'impianto originario della facciata;
- sono ammessi interventi moderni, per forma e per tipo di materiali, qualora riconosciuti, con motivato parere della Commissione per il Paesaggio, come migliorativi rispetto a soluzioni "tradizionali".

Sugli edifici esistenti, nel rispetto dei suddetti criteri e con riferimento al quadro normativo vigente, sono ammessi **gli interventi finalizzati al superamento dell'obsolescenza funzionale**, con l'inserimento di nuove connessioni verticali e dei necessari servizi accessori e l'adeguamento igienico – sanitario (cucine, bagni, ...) oltre che impiantistico – tecnologico (riscaldamento, aerazione, idrico – sanitario, elettrico, ascensore, ...) e di altri elementi necessari ed indispensabili alla funzionalità ed all'uso dell'edificio, anche in relazione alle specifiche tipologie e destinazioni ammesse; **gli interventi finalizzati al superamento dell'obsolescenza fisica**, con il consolidamento statico ed il risanamento del complesso murario originario, delle strutture orizzontali e verticali, anche, se necessario, con l'aggiunta di nuovi elementi strutturali, oppure interventi **finalizzati al miglioramento del grado di isolamento termo – acustico, ed all'accessibilità da parte dei soggetti diversamente abili**; **gli interventi finalizzati al superamento dell'obsolescenza estetico – ambientale**, con la reintegrazione di parti minori dell'edificio indispensabili alla sua compiutezza tipologica e formale, con il restauro, la manutenzione o il rifacimento degli elementi e delle finiture interne ed esterne degradate o incompatibili con il contesto storico (grazie all'uso dei materiali e delle tecnologie più appropriate).

Gli interventi devono tendere al mantenimento e/o al ripristino dei valori e delle caratteristiche proprie del nucleo storico, evitando l'introduzione di elementi estranei, rispettando, oltre ai suddetti criteri di carattere generale connessi alle varie modalità operative, anche ulteriori particolari disposizioni e prescrizioni specifiche, ovvero,

- per quanto riguarda la **maglia relazionale**:
 - valorizzare il sistema dei percorsi storici, perlopiù pedonali, che connettono spazi pubblici e servizi collettivi, attraverso interventi manutentivi e di riqualificazione, riguardanti le pavimentazioni, l'arredo e l'illuminazione da realizzarsi con i materiali più appropriati;
 - mantenere i passaggi esistenti, privati e/o di uso pubblico, lungo gli isolati ed attraverso corti e cortili interni;
 - in particolare, le tradizionali pavimentazioni in acciottolato, lastricato, selciato o in cubetti di porfido, posate secondo tecniche storicamente consolidate che garantiscono anche la permeabilità dei suoli, dovranno essere mantenute o recuperate all'asfalto che le ha spesso

ricoperte, evitandone l'asportazione, anche parziale, in relazione ad interventi riguardanti le linee delle reti tecnologiche e dei sottoservizi;

- per quanto riguarda gli **spazi pertinenziali**:
 - mantenere gli orti ed i giardini, e gli spazi verdi alberati, in particolare le alberature d'alto fusto ed i filari d'impianto omogeneo e le quinte alberate, parte integrante del quadro paesaggistico in cui sono collocati e permanenze della memoria storica dei luoghi;
 - conservare gli spazi funzionali alla connotazione tipologica degli edifici, quali corti, cortili, passaggi coperti, porticati, pozzi, conservando gli elementi superstiti della morfologia urbana (lavatoi, cappelle, edicole, lapidi) oltrechè della tipo – tecnologia edilizia, evitando usi e destinazioni improprie;
- per quanto riguarda l'**edificato**:
 - recuperare gli edifici di maggior pregio valorizzando gli originari elementi ed i caratteri storico – architettonici (tipologici ed ambientali) qualificanti e gli elementi costitutivi più significativi che caratterizzano le facciate, come ballatoi, portici, loggiati, portali, androni, balconi, archi, lesene, decorazioni, balaustre, colonne, ..., attraverso il mantenimento della tradizione tecnologica della pietra locale irregolare faccia – vista;
 - gli interventi dovranno rispettare la composizione ed il disegno dei prospetti legato ad allineamenti, misure e partiture delle finestre, dei marcapiani, delle zoccolature, sporgenze ed andamento delle falde, abbastanza omogenee, con proporzioni e ritmi da mantenersi anche nel caso di demolizioni e ricostruzioni per meglio rapportarsi agli edifici adiacenti.
- per quanto riguarda il **contesto**:
 - la salvaguardia dei valori storico – ambientali del contesto edilizio attraverso la ridefinizione estetico – formale degli edifici di recente costruzione contrastanti;
 - l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi che alterano la sagoma degli edifici al pari di elementi estranei quali scale esterne, tettoie, balconi a sbalzo in c.a., chiusure con materiali impropri di loggiati ed androni, ...

I progetti edilizi dovranno essere accompagnati da approfondita analisi storica della morfologia e tipologia allargata al contesto significativo (paesaggio urbano) che restituisca la qualità dell'edificio e del complesso attraverso i necessari rilievi, anche fotografici, diretti e le verifiche documentali (mappe, serie storiche, ...) atti a supportare le scelte progettuali anche mediante il necessario esame paesistico degli interventi di cui alla Delibera ed alle *Linee guida* regionali.

Particolare attenzione dovrà essere posta, quindi, alla lettura della composizione architettonica dei prospetti, ed al disegno delle facciate degli edifici e delle cortine edilizie, il ritmo originario dato dal rapporto dei vuoti e dei pieni, l'allineamento delle aperture (porte, portoni, androni, finestre, porte – finestre, ...). La collocazione degli elementi caratterizzanti di valore storico – artistico ed architettonico (da mantenersi e cui fare riferimento per gli interventi consentiti), la pendenza delle falde e della sporgenza delle gronde e dei canali, balconi e ballatoi, eventuali marcapiani e zoccolature, rivestimenti ed intonaci, ringhiere e balaustre, serramenti, ante e persiane, ..., dovranno essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali, in armonia ed ai fini della salvaguardia dei caratteri salienti originari del centro storico e del nucleo di antica formazione.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

Nelle tavole grafiche prescrittive del Piano delle Regole sono indicati gli interventi previsti ed ammessi nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione.

Le categorie e le modalità operative relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fanno quindi riferimento a :

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento igienico – edilizio degli edifici esistenti, mutamento delle destinazioni d'uso, recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

- **restauro – risanamento conservativo;**
- **ristrutturazione edilizia:**
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione con fedele ricostruzione (ricostruzione edilizia);
- **ristrutturazione urbanistica/nuove costruzioni:**
 - ristrutturazione urbanistica;
 - nuove costruzioni (ricomposizione urbana);
 - demolizione (senza ricostruzione);
 - demolizione con diversa ricostruzione (sostituzione edilizia);
 - ricostruzione (ruderi o costruzioni rilevabili catastalmente);
 - ampliamenti in orizzontale e/o verticale (>20%);

I suddetti interventi edilizi sono consentiti con provvedimento autorizzativo (P.C. –D.I.A. _ S.C.I.A.), eventualmente subordinatamente all’approvazione del preventivo Piano attuativo, ovvero con P.C. convenzionato.

Per gli **edifici** individuati come **di particolare pregio architettonico e valore storico – ambientale e quindi meritevoli di salvaguardia e conservazione** sono indicati **interventi di restauro conservativo** (per quelli che hanno mantenuto nel tempo gli elementi tipologici – strutturali e morfologici dell’impianto originario, ovvero gli aspetti fondamentali) e **risanamento conservativo**, tesi al recupero dell’unitarietà architettonica e tipologica originaria, pur con i necessari adeguamenti igienico – sanitari e tecnologico – impiantistici che ne garantiscano la fruibilità rispetto alla destinazione d’uso compatibile, senza modifiche volumetriche, salvo le aggiunte più recenti alteranti l’impianto e le superfetazioni, che potranno (dovranno) essere eliminate.

L’intervento tendente alla **conservazione integrale della struttura architettonica** ed al **recupero dei valori originari** dovrà in particolar modo interessare gli edifici vincolati ed, in generale, l’**edificato di valore monumentale**. Si tratta di edifici, con relative aree di pertinenza, che sono di riferimento all’interno del tessuto storico, e che mantengono intatti i caratteri storici della tipologia edilizia e della forma urbana, intesa come rapporto tra l’edificio e gli spazi aperti circostanti ai luoghi pubblici (vie, piazze, percorsi, ...) o le pertinenze private (corti, giardini, parchi, ...). Questi edifici sono ancora riconoscibili per la coerenza dell’impianto tipologico, la qualità materia e gli elementi di pregio architettonico ed ambientale. Per questi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Le presenti Norme e prescrizioni, in quanto applicabili, valgono anche per gli edifici costituiti e/o adattati a funzioni speciali (edifici pubblici e di uso pubblico), ricompresi nell’ambito del centro storico e del nucleo di antica formazione.

Per gli antichi edifici di origine rurale sono ammessi interventi che ne prescrivono gli aspetti sul piano tipologico – formale e per quanto riguarda materiali e finiture.

In particolare i “masun” superstiti, ancorchè in parte modificati, dovranno essere mantenuti e valorizzati a testimonianza del loro valore storico – ambientale.

Per tutti gli altri edifici dell’ambito del centro storico e del nucleo di antica formazione, che non rivestono particolare e specifica importanza, o di particolare interesse storico – architettonico e/o ambientale o che hanno subito trasformazioni tali da compromettere i caratteri tipo – morfologici originari e per i quali non è giustificabile la conservazione, salvo diversa indicazione, è sempre possibile l’**intervento di ristrutturazione edilizia nei limiti e con le prescrizioni del presente articolo, considerata come inglobante degli altri interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente o ad essi assimilabili** (manutenzione ordinaria, straordinaria, opere interne, modifiche delle destinazioni d’uso, con o senza provvedimento autorizzativo, recupero dei sottotetti esistenti).

Tali interventi non dovranno comportare incremento volumetrico, salvo quello eventualmente e motivatamente strettamente necessario per l'adeguamento tecnologico – impiantistico ed igienico – sanitario di cui all'Art. 47.6 delle presenti Norme (da effettuarsi preferibilmente nell'ambito della sagoma esistente e nel rispetto di soluzioni architettonicamente compatibili con le caratteristiche tipologiche ed ambientali presenti).

In particolare sono considerati di ristrutturazione edilizia anche gli **interventi di demolizione e contestuale fedele ricostruzione**, di edifici irrecuperabili per motivato degrado fisico o caratterizzati da elevata obsolescenza funzionale; l'intervento dovrà comunque avere un carattere conservativo in tutti i casi siano tuttora riconoscibili, anche parzialmente, gli elementi tipologici e decorativi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, ed i progetti edilizi dovranno esplicitare come tale scelta risulti migliorativa rispetto alla "semplice" ristrutturazione edilizia.

Nel caso di **singoli edifici crollati o demoliti e di ruderi che conservino le tracce dell'edificio pre-esistente ancora riconoscibili**, (ovvero rilevabili catastalmente fin dalla soglia del Catasto Cessato, e laddove sia possibile accertarne tecnicamente, verificarne ed asseverarne, anche sulla scorta di materiale iconografico, la reale precedente consistenza) gli **interventi di ricostruzione** individuati, sono considerati di **ristrutturazione edilizia (fedele ricostruzione) oppure di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica (diversa ricostruzione) e quindi anch'essi soggetti a preventivo Piano di Recupero**, ovvero, a **P.C. convenzionato** per gli aspetti planivolumetrici, tipologici ed architettonici, oltreché funzionali.

Alle stesse modalità (P.C. convenzionato o, in alternativa, Piano di Recupero) sono subordinati anche gli **interventi indicati per gli edifici suscettibili di sensibile ampliamento in orizzontale e/o in verticale, per interventi di ricomposizione – riqualificazione urbana con nuove costruzioni e gli interventi di demolizione con diversa ricostruzione**. (Si tratta comunque di edifici non recuperabili per le gravi e particolari condizioni di degrado fisico – funzionale).

Gli interventi di ricostruzione, sostituzione e di ricomposizione **con nuovi edifici**, devono avvenire sulla scorta dei criteri generali e delle modalità di intervento indicate, nei limiti degli indici e dei parametri edilizi dell'ambito, in armonia con le tipologie urbanistico – edilizie e nel rispetto del contesto ambientale del comparto.

Possono essere previsti anche **interventi di demolizione senza ricostruzione**, qualora si tratti di edifici incompatibili con il carattere storico dell'ambito sia sotto il profilo estetico che ambientale, ovvero qualora il recupero del sedime occupato sia funzionale alla complessiva riqualificazione dell'area in esame (nei casi di P.R.) per la creazione di spazi e percorsi pubblici o di uso pubblico (piazze, parcheggi, arretramenti, verde) o privati (cortili, corti, passaggi, verde privato, ...).

Il Permesso di Costruire convenzionato sarà obbligatorio ogniqualvolta l'intervento di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia con demolizione e diversa ricostruzione interessi globalmente più edifici (o parti significative di essi).

Gli interventi non soggetti a P.C. convenzionato o a preventivo P.R. sono quelli che riguardano la maggior parte del tessuto edilizio del quale vanno comunque salvaguardati i valori storico – ambientali d'insieme, con riferimento ai criteri generali ed alle modalità di intervento del presente articolo.

Nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, di norma, le **aree libere e gli spazi ineditati**, se non rientranti nei suddetti interventi attuativi, dovranno essere **confermati nella loro destinazione** e sistemati con pavimentazione lapidea tradizionale ovvero sistemati a verde.

Gli spazi pubblici, i percorsi carrabili e pedonali, i passaggi ed i porticati pubblici o di uso pubblico indicati e/o risultanti dagli estratti catastali, ancorché modificati nel tempo, sono indicati con i relativi necessari interventi di sistemazione, e dovranno essere riportati nelle planimetrie allegare alle istanze autorizzative e salvaguardati.

Nelle tavole grafiche relative alle modalità di intervento nei centri storici sono individuati e riportati (oltre alle indicazioni sull'edificato storico) **i tracciati storici** intorno ai quali si sono

addensati i primi nuclei originari, i percorsi pedonali pubblici e privati di interesse generale, storico ed ambientale, i percorsi che garantiscono la fruibilità delle aree di interesse ambientale, di connessione con le attrezzature collettive e di relazione con il tessuto storico.

Gli interventi su questi tracciati saranno indirizzati alla trasmissione dei valori storici e artistici ancora presenti ed al recupero degli impianti originari. Pertanto si promuovono azioni volte alla riqualificazione degli spazi esistenti, dove questi si presentino discontinui e frammentari (nodi dello spazio pubblico), al fine di garantire l'opportuna coerenza di caratteri, le dotazioni di attrezzature e la coerenza di immagine con particolare attenzione ai percorsi pedonali, nonché dell'identità sociale.

La **costruzione di autorimesse è ammessa in via eccezionale**, ove non sia possibile reperire tali spazi all'esterno del centro storico; l'intervento se non realizzabile al piano terra dell'edificio o interrato nell'area di pertinenza, dovrà essere frutto di adeguate scelte progettuali, riguardanti la riqualificazione dell'intera area libera a cortile e con soluzioni architettonicamente compatibili, in rapporto al contesto esistente, dal punto di vista ambientale ed estetico – formale.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti potrà avvenire ma con maggiori limitazioni rispetto alle possibilità date dalla Normativa regionale, nel rispetto dei diritti di natura civilistica e **non è consentito per gli edifici per i quali non è prevista la ristrutturazione edilizia.**

In particolare, la modifica della quota di imposta del tetto e del colmo dovrà essere limitata a non più di 1.00m, rispetto a quella originaria, mentre l'altezza di imposta del tetto recuperato non dovrà superare 1.50m (salvo riallineamenti alla quota più alta degli edifici adiacenti), per evitare interventi che si configurino come vere e proprie sopraelevazioni che andrebbero a snaturare la tipo – morfologia degli edifici interessati, in luogo di una soluzione di ridisegno complessiva ed unitaria in continuità con i caratteri preesistenti dell'edificato storico.

Lucernai ed abbaini dovranno essere inseriti rispettando la simmetria e gli allineamenti delle aperture esistenti, con riferimento ai rapporti dimensionali tipici della copertura alla lombarda, evitando quindi soluzioni fuori scala ai soli fini funzionalistici.

Gli interventi saranno comunque subordinati a soluzioni architettonicamente compatibili, verificate in rapporto al contesto esistente più ampio, dal punto di vista ambientale ed estetico – formale.

Gli interventi concernenti il cambio di destinazione d'uso da quello attuale ad altro compatibile con il carattere dell'ambito sono possibili previo verifica degli indici di densità territoriale del comparto interessato (che non deve superare il valore medio dell'ambito), della dotazione delle urbanizzazioni primarie esistenti o previste e della dotazione di aree per parcheggio (la cui cessione potrà però essere monetizzata).

Le nuove destinazioni dovranno preservare la tipologia e la morfologia del contesto evitando lo snaturamento e l'alterazione delle caratteristiche architettoniche preesistenti, in particolare, l'inserimento degli edifici commerciali e terziari e gli interventi su quelli esistenti.

Particolare cura dovrà essere posta alla posa in opera di arredi ed insegne pubblicitarie eccessivamente caratterizzanti ed estranee al contesto.

Piani di recupero del P.E.E.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti dei nuclei di antica formazione (immobili, complessi edilizi, isolati ed aree) e **le tipologie di intervento subordinati alla formazione di preventivo Piano Attuativo**, ai sensi dell'Art. 28 della L. 457/78 e succ. modd. ed integr., **finalizzato al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore fruibilità delle tipologie edilizie ed urbanistiche originarie o alla loro salvaguardia e conservazione.**

Il preventivo Piano Attuativo di recupero è indicato nelle suddette tavole delle Categorie e Modalità d'intervento. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso, individuare ulteriori ambiti di recupero e procedere direttamente oppure richiedere ai privati proprietari la formazione di piani estesi all'area interessata o all'intero comparto, per controllare e coordinare gli interventi di particolare rilievo e dimensione in relazione al tipo di intervento previsto ed alla situazione urbanistica in cui deve attuarsi.

All'atto dell'approvazione dei Piani di Recupero, le Norme attuative in questi contenute, ad integrazione delle Norme del presente articolo, saranno valide per le aree e/o gli edifici non stralciati e ricompresi nei piani stessi.

Tali Norme dovranno essere particolarmente attente agli aspetti estetico – formali ed alle destinazioni funzionali degli interventi ammessi onde favorire le migliori soluzioni architettoniche, nell'ambito della più generale salvaguardia e valorizzazione ambientale dei contesti interessati.

In particolare, i Piani di recupero riguardano aree strategicamente posizionate nell'ambito dei nuclei per interventi di riqualificazione urbana complessiva che possono prevedere anche la costruzione di nuovi edifici o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con un diverso assetto plani – volumetrico, ossia interventi riconducibili alla riqualificazione tramite ristrutturazione urbanistica.

Nell'ambito delle minime unità di intervento dei Piani di Recupero, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, con provvedimento autorizzativo (P.C.) o con D.I.A. – S.C.I.A., sono subordinati all'approvazione del Piano Attuativo, se non indicati come *stralciati* dalla perimetrazione dello stesso, in quanto non funzionali alla riqualificazione urbana complessiva.

In tal caso, sui predetti edifici sono comunque consentiti interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Gli obiettivi di riqualificazione urbanistica (edilizia, ambientale e sociale – commistione funzionale attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ovvero di infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico) sono perseguibili anche attraverso la promozione di Programmi Integrati di Intervento, ai sensi degli Artt. 87 – 94 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), da parte dei privati proprietari, anche con il concorso di soggetti e risorse pubbliche.

Parametri urbanistico – edilizi

▪ **Densità edilizia.**

La densità edilizia degli interventi di recupero, di cui all'Art. 31 della L. 457/78, non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente e delle superfetazioni, prive di valore storico, artistico ed ambientale.

In particolare:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che prevedono demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, e di ristrutturazione urbanistica (demolizione e diversa ricostruzione o con diverso assetto planovolumetrico), la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono nuove costruzioni, nelle aree libere che non siano già pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non potrà superare il 50% della densità edilizia media della zona (con un massimo nei P.R. di 3.00mc/mq).

▪ **Altezza delle costruzioni.**

Per gli interventi di risanamento conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per gli interventi di trasformazione (ristrutturazione edilizia), di sostituzione del P.E.E., ovvero di nuova costruzione ammessi (ristrutturazione urbanistica), l'altezza massima degli edifici in progetto non può superare l'altezza massima degli edifici esistenti immediatamente circostanti.

L'innalzamento delle linee di colmo e di gronda, se non ricomprese negli interventi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, potrà essere autorizzato se motivato da esigenze di carattere statico e/o funzionale, nei limiti cui alla L.R. 26/95, e succ. modd. ed integr. (oltre ad eventuali riallineamenti alla maggiore quota degli edifici adiacenti), nel rispetto del mantenimento dei caratteri e degli elementi tipici dell'edificato storico.

▪ **Distanze.**

Per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici dagli spazi pubblici e dai confini, non potranno essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Per gli interventi nell'ambito dei Piani di Recupero (o Permesso di costruire convenzionato), ovvero per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono nuove costruzioni, potranno essere stabiliti diversi parametri per gli aspetti planovolumetrici dei casi specifici.

Prescrizioni particolari

L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere diversi arretramenti o allineamenti tra gli edifici finalizzati al mantenimento o alla ricostruzione delle cortine edilizie, oltrechè per migliorare la viabilità ed i relativi spazi di sosta per gli autoveicoli.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni contenute nel Codice Civile, relative alle distanze tra gli edifici e fra questi ed i confini.

Le indicazioni relative agli interventi edilizi e relative a tecniche, materiali, finiture, decori, colori, ..., dovranno essere successivamente ricomprese nei contenuti del Regolamento Edilizio comunale.

Art. 86 Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento

Il Tessuto Urbano Consolidato è caratterizzato principalmente da funzioni residenziali e relativi accessori e pertinenze.

La struttura socio – economico – territoriale di Cavargna non richiede tipologie specialistiche con fabbricati appositi né necessariamente autonomi da quelli residenziali.

La presenza di edifici di matrice rurale ancora funzionalmente destinati a stalla o fienile dovrà attentamente essere valutata sul piano igienico-sanitario, prevedendone, in caso di intervento, una necessaria messa a norma.

Nelle zone residenziali sono quindi ammesse destinazioni d'uso complementari legate alle attività terziarie, commerciali e direzionali (uffici, studi, negozi di vicinato), produttive non nocive (artigianato di servizio, laboratori, autorimesse, officine, depositi e magazzini), turistico – ricettive (alberghi, residence, ostelli, locali di ritrovo, bar, locande, trattorie, ristoranti), servizi di interesse pubblico o di uso pubblico oltre a quelli previsti nelle apposite aree destinati a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale.

Si tratta di tutte quelle attività che determinano il carattere di commistione funzionale dei nuclei abitati storicamente consolidati (che si ripropone quale modello anche per le aree di espansione).

Negli edifici ricadenti negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, ovvero nei singoli lotti di intervento o nell'ambito del perimetro dei Piani Attuativi, le suddette destinazioni complementari

potranno essere previste senza particolari limiti di Slp complessiva esistente o di progetto, salvo casi particolari.

Sono ovviamente escluse dalle suddette aree, tutte le attività incompatibili con il carattere residenziale, che, qualora risultino già insediate, dovranno essere decentrate negli ambiti di pertinenza, salvo l'adeguamento dal punto di vista igienico-sanitario ed ambientale che ne consenta la temporanea sostenibilità.

In ogni caso sono esclusi i depositi e magazzini di materiali nocivi, infiammabili o comunque pericolosi, gli insediamenti produttivi di tipo industriale, i laboratori e le attività artigianali dannose o moleste, stalle, macelli, ricoveri ed allevamenti di animali, ..., ed in generale tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto o non compatibili per specifiche Norme e disposizioni di Legge, ovvero per quanto riguarda l'aspetto ambientale e del decoro urbano, gli aspetti igienico – sanitari, l'assetto della viabilità principale e dei percorsi, la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, in particolare gli spazi a parcheggio,

Norme generali

L'edificazione in questi ambiti dovrà avvenire nel più assoluto rispetto della componente paesistico – ambientale e della tradizione storico – culturale e materiale locale ed in generale con soluzioni progettuali di qualità, architettonicamente meritevoli di attenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti legati all'assetto idrogeologico anche qualora gli interventi non ricadano in aree soggette al predetto vincolo.

In particolare, le aree libere dei singoli lotti dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi d'alto fusto di essenze tradizionali locali, al fine di un migliore inserimento ambientale; le acque meteoriche dovranno essere smaltite in loco, con adeguate opere di drenaggio.

Le costruzioni interrato dovranno essere ricoperte di terra di coltura dello spessore sufficiente per la messa a dimora di prato erboso; le pavimentazioni esterne dovranno preferibilmente essere di tipo drenante.

Materiali, tipo di finitura e colori dovranno essere di tipo tradizionale in armonia con tutto il contesto:

- le coperture dovranno preferibilmente essere a falde non sovrapposte, con il colmo in comune e con manto costituito da materiali tipici, escludendo quelli non tradizionali;
- le gronde ed i pluviali, saranno di sezione circolare o semicircolare preferibilmente in lamiera verniciata o in rame;
- gli intonaci, ove non sia prevista la muratura in pietra lasciata a vista, saranno tirati al frattazzo e potranno essere lasciati al rustico (con colorazione naturale mediante inerti terrosi) o tinteggiati con colori nelle tonalità più tipiche;
- gli infissi ed i serramenti saranno realizzati in legno e dotati di persiane ed antoni pure in legno;
- i parapetti dei balconi saranno in ferro o in legno, con disegno semplice secondo schemi compositivi e lavorazioni tipiche.

In generale, tutti gli edifici con destinazione non residenziale previsti nelle predette zone, dovranno presentare forma, tipologia, materiali, finiture e colorazioni, compatibili con la destinazione prevalente, ai fini di un loro corretto inserimento estetico – ambientale.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche Norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti,

dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale d'Igiene ed i Regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, il decoro urbano, ...

Art. 87 Ambiti residenziali di completamento intensivo

Definizione - Descrizione

Gli ambiti residenziali di completamento intensivo **sono costituiti dalle parti del territorio urbanizzato, in gran parte costruite in tempi comunque successivi alla soglia storica di consolidamento dei centri storici.**

L'edificato si differenzia da quello dei centri storici e nuclei di antica formazione, oltre che per l'epoca di costruzione, anche per tipologia edilizia e caratteri architettonici, e per i parametri di densità edilizia.

Sono **aree interne al perimetro del centro edificato poste a contorno dei nuclei storici** che non presentano unitarietà d'insieme, con destinazione perlopiù residenziale e tipologia in genere isolata con verde privato pertinenziale.

Esse sono quasi completamente edificate anche con interventi di epoca relativamente recente e quindi destinate al completamento di tipo intensivo.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità del verde privato e delle alberature presenti.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le funzioni principali ammesse sono quelle residenziali con i relativi accessori e pertinenze, così come **le funzioni complementari compatibili, che sono ammesse senza particolari limitazioni.**

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere principalmente residenziale della zona, ma anche con le prevalenti componenti di interesse ambientale e con l'assetto della viabilità, dell'accessibilità e della dotazione di parcheggio, quali in particolare le attività produttive, anche artigianali, non rientranti tra quelle di servizio e complementari, oppure funzioni nocive legate alle attività primarie.

In caso di modifica delle destinazioni d'uso si dovrà rispettare quanto prescritto dalle Norme vigenti ed indicato all'Art. 40.

Gli edifici saranno preferibilmente del tipo isolato, ma anche abbinati in linea, a schiera o a cortina.

Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti delle tipologie, delle strutture edilizie, delle alberature e del verde esistenti.

La tutela ambientale e l'omogeneità del contesto dovrà quindi esplicitarsi con soluzioni progettuali che per tipologia, morfologia, funzioni, materiali, finiture e colori, siano armonicamente ed organicamente inserite.

Gli interventi sul verde dovranno essere strettamente necessari alla manutenzione del patrimonio arboreo ed al suo incremento, oltre alla coltivazione orticola dei fondi di pertinenza.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

Sono consentite tutte le modalità di intervento edilizio diretto con provvedimento autorizzativo (P.C.) e non (D.I.A. - S.C.I.A.), in alternativa.

Sono **ammessi**, in generale, **interventi conservativi di tutela dell'edificato esistente** nel rispetto dei valori ambientali presenti, ovvero manutenzione, restauro, risanamento conservativo, come pure **di ristrutturazione edilizia**, che può comportare anche incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% per adeguamenti e miglioramenti igienico – edilizi e tecnologico – funzionali degli edifici esistenti, con i limiti e le prescrizioni di cui all'Art. 47.6 delle presenti Norme.

Ulteriori **possibilità di ampliamento**, ovvero le **nuove costruzioni sono ammesse su proprietà fondiaria non edificata** (a tale scopo, gli interventi dovranno preventivamente essere verificati rispetto alle prescrizioni relative all'impegnativa volumetrica delle aree di pertinenza).

Sono sempre ammessi con le finalità di tutela ambientale, **interventi di demolizione degli elementi superfetativi e/o fatiscenti; è ammessa la ricostruzione a seguito di completa demolizione dell'esistente**, nei casi di motivata necessità per gli aspetti di carattere statico in edifici pericolanti.

Per specifiche situazioni e qualora gli interventi si configurino con caratteri di ristrutturazione urbanistica, è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare tali interventi a P.C. convenzionato, per gli aspetti piano – volumetrici e tipologici.

Parametri urbanistico – edilizi

Per gli interventi conservativi e di ristrutturazione edilizia, i limiti e gli indici di densità edilizia, altezza e rapporto di copertura e distanze non dovranno superare quelli preesistenti, se superiori a quelli previsti.

Per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti di cui al suddetto Art. 47.6, non è richiesta la verifica dei suddetti indici, salvo che per le altezze e distanze dai confini e tra i fabbricati (per cui vigono quelle degli ambiti dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, oltre alle Norme di cui al Codice Civile).

Maggiori ampliamenti e le nuove costruzioni (o di diversa ricostruzione a seguito di motivata integrale demolizione) una volta verificata l'ammissibilità, dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici massimi e distanze minime:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	1.50
Rc –	Rapporto di copertura	max	35%
H –	Altezza massima degli edifici	m	9.00
P –	Piani agibili	n	3 (+ eventuale sottotetto)
Dc –	Distanze dai confini	m	5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00, oppure 0.00 con “
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	3.00
Va –	Verde alberato	min	35%

Prescrizioni particolari

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo.

Per quanto non indicato, oltre alle Norme e prescrizioni generali, di cui all'Art. 88, per le aree e gli ambiti a prevalente destinazione residenziale valgono quelle relative ai centri storici ed ai nuclei di antica formazione, anche per gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi e per la realizzazione dei box per auto, nei limiti di 1mq/10mc, quali pertinenza di edifici che ne siano sprovvisti.

Art. 88 Ambiti residenziali di completamento estensivo

Definizione – Descrizione

Sono gli ambiti, solo parzialmente edificati, in tempi relativamente recenti, o aree libere destinate al completamento dei processi insediativi in atto lungo la viabilità principale, esternamente rispetto agli ambiti più densi e consolidati.

Sono le parti del territorio comunale interessate da un'edificazione estensiva, abbastanza frastagliata, ovvero non ricomprese nel perimetro del centro edificato, con destinazione residenziale e tipologia isolata di tipo puntiforme e verde privato pertinenziale, che rivestono comunque particolare pregio ambientale.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza, limitando effetti conurbativi e preservando le condizioni di veduta panoramica di media e lunga distanza;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato, con la salvaguardia e la conservazione del patrimonio arboreo.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Le funzioni principali ammesse sono quelle residenziali con i relativi accessori e pertinenze, così come le funzioni complementari compatibili, che sono ammesse senza particolari limitazioni.

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere principalmente residenziale della zona, ma anche con le prevalenti componenti di interesse ambientale e con l'assetto della viabilità, dell'accessibilità e della dotazione di parcheggio, quali in particolare le attività produttive, anche artigianali, non rientranti tra quelle di servizio e complementari, oppure funzioni nocive legate alle attività primarie.

In caso di modifica delle destinazioni d'uso si dovrà rispettare quanto prescritto dalle Norme vigenti ed indicato all'Art. 40.

Gli edifici saranno preferibilmente del tipo isolato, omogenei al tradizionale tessuto esistente, ovvero ville e villini con distacco dai confini e dalle strade.

Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto, delle strutture edilizie, delle alberature e del verde esistenti con soluzioni progettuali che per tipologia, morfologia, funzioni, materiali, finiture e colori, siano armonicamente ed organicamente inserite.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

Sono consentite tutte le modalità di intervento edilizio diretto con provvedimento autorizzativo (P.C.) e non (D.I.A.-S.C.I.A.), in alternativa.

Sono ammessi, in generale, interventi conservativi di tutela dell'edificato esistente nel rispetto dei valori ambientali presenti, ovvero manutenzione, restauro, risanamento conservativo, come pure di ristrutturazione edilizia, che può comportare anche incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% per adeguamenti e miglioramenti igienico – edilizi e tecnologico – funzionali degli edifici esistenti, con i limiti e le prescrizioni di cui all'Art. 47.6 delle presenti Norme.

Ulteriori **possibilità di ampliamento**, ovvero le **nuove costruzioni sono ammesse su proprietà fondiaria non edificata** (a tale scopo, gli interventi dovranno preventivamente essere verificati rispetto alle prescrizioni relative all'impegnativa volumetrica delle aree di pertinenza).

Sono sempre ammessi con le finalità di tutela ambientale, **interventi di demolizione degli elementi superfetativi e/o fatiscenti; è ammessa la ricostruzione a seguito di completa demolizione dell'esistente**, nei casi di motivata necessità per gli aspetti di carattere statico in edifici pericolanti.

Per specifiche situazioni e qualora gli interventi si configurino con caratteri di ristrutturazione urbanistica, è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare tali interventi a P.C. convenzionato, per gli aspetti piano – volumetrici e tipologici.

Parametri urbanistico – edilizi

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	1.00
Rc –	Rapporto di copertura	max	30%
H –	Altezza massima degli edifici	m	7.00
P –	Piani agibili	n	2 + eventuale sottotetto
Dc –	Distanze dai confini	m	5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante;
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00 oppure 0.00 con “
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	3.00
Va –	Verde alberato	min	40%

Prescrizioni particolari

Per quanto non indicato valgono le Norme e prescrizioni generali per le aree e gli ambiti a prevalente destinazione residenziale.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo, per il quale è prescritta l'assoluta conservazione, salvo la necessaria manutenzione, oltrechè quelle relative alle recinzioni dei lotti.

Le costruzioni accessorie ed in particolare i box pertinenziali, oltre all'assoluto rispetto delle Norme di cui all'Art. 51, saranno ammessi caso per caso, dopo attenta valutazione della loro compatibilità ambientale e dell'impatto rispetto ai caratteri salienti descritti e caratterizzanti l'ambito.

In generale sono vietati interventi che si configurino con caratteri di precarietà.

Art. 89 Attività produttivo – artigianali nel Tessuto Urbano Consolidato.

Negli ambiti residenziali sono ammesse attività produttive (non nocive o moleste), rientranti tra quelle classificabili come artigianato di servizio, se non incompatibili con la destinazione principale dal punto di vista funzionale, oltre che per i più generali aspetti di carattere paesaggistico – ambientale.

Tali attività dovranno essere previste con forme, tipologie e finiture omogenee al tessuto edilizio residenziale e dovranno essere compatibili con l'assetto della viabilità, l'accessibilità e la dotazione delle aree a parcheggio ed altresì rispettare i parametri urbanistico-edilizi previsti per i suddetti ambiti.

Per le attività ammesse dovrà esserne dimostrata la compatibilità, con riferimento, in particolare, agli aspetti legati all'inquinamento acustico (il cui impatto dovrà rientrare nei parametri previsti dalla L. 447/95) ed alle emissioni in atmosfera, che dovranno essere verificate rispetto alle Norme vigenti.

Allo stesso modo **è possibile il mantenimento delle attività esistenti**, alla data di adozione del P.G.T., **che rientrino nella fattispecie indicata, ovvero la cui permanenza**, pur in contrasto con la destinazione dell'ambito, **non risulti dimostratamente incompatibile con la preminente funzione residenziale**, anche attraverso l'adozione di tutti i necessari interventi di adeguamento tecnologico – impiantistico ed igienico – sanitario finalizzati al miglioramento dell'ambiente di lavoro, attraverso l'eliminazione di eventuali situazioni contrastanti, inquinanti, dannose o moleste (scarichi, depurazione, emissioni, rumorosità, ...).

Per tali edifici **sono consentiti interventi manutentivi e di risanamento fisico e funzionale** (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo) **oltrechè di ristrutturazione**, qualora non vi siano concrete motivazioni ostative di carattere urbanistico – edilizio (rispetto alle presenti Norme ed al Regolamento Edilizio) ed igienico – sanitario (rispetto al Regolamento d'Igiene) che, al contrario, ne rendano necessario ed obbligatorio, tramite parere A.S.L. – A.R.P.A, il trasferimento.

Alle stesse condizioni **è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dei piani terra o dei seminterrati degli edifici esistenti**, se presentano adeguate caratteristiche per l'insediamento di tali attività.

In definitiva, una volta verificata la situazione urbanistico – edilizia dell'edificio e dell'area di pertinenza interessata dall'attività esistente, gli aspetti fisico – ambientali, tipologico – formali, tecnologico – funzionali e la compatibilità complessiva rispetto al contesto circostante, **sono ammissibili interventi di adeguamento, una tantum nel limite massimo del 20% della volumetria esistente** (di cui alle presenti Norme sull'adeguamento edilizio degli edifici esistenti), a condizione che non riguardino le suddette attività classificate come insalubri e che gli interventi non pregiudichino la futura sistemazione dell'ambito interessato, rispetto all'attuazione delle previsioni del P.G.T.

Norme e prescrizioni particolari

Gli insediamenti produttivi, se aperti al pubblico, **comportano particolari accorgimenti progettuali e la puntuale e contestuale verifica, oltre che della Normativa urbanistica – igienico – edilizia, anche delle Norme generali di settore e di quelle specifiche legate alla particolare attività prevista.**

In sede di richiesta di P.C. o D.I.A.-S.C.I.A. occorrerà quindi produrre tutta la documentazione prescritta dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento d'Igiene, con una dettagliata relazione sull'organizzazione ed i procedimenti produttivi, con le caratteristiche degli impianti, le materie prime utilizzate ed i materiali prodotti.

In sostanza **dovranno essere esplicitate tutte le componenti potenzialmente interagenti con la salvaguardia dell'ambiente esterno e di quello interno**, con particolare riferimento alla salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro in tutte le sue accezioni (di cui al D.P.R. 626/94 e succ. modd. ed integr.).

Particolare attenzione dovrà essere posta alla previsione ed al progetto degli impianti (elettrico, idro – termo – sanitario, di sicurezza, antincendio, climatizzazione, ...) e di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 90 Ambiti di trasformazione di riqualificazione

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole norma anche tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, in cui gli interventi assumono i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto.

In particolare, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina, sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato (e di questo con il territorio rurale), la cui trasformazione, per la particolare collocazione e per la rilevanza delle funzioni, è subordinata (se di iniziativa privata) a preventiva pianificazione attuativa (ai fini della verifica sul piano paesistico – ambientale della migliore organizzazione plano–volumetrica, dell'articolazione della viabilità e dei percorsi).

L'area circostante la Caserma "Dolai" compresa tra i percorsi storici per S. Lucio e per Cavarlessa, oltre il limite di rispetto cimiteriale, è stata individuata quale ambito di riqualificazione che attraverso un intervento unitario, partendo dalla valorizzazione della struttura turistico-ricettiva di proprietà comunale e subordinatamente alla realizzazione di una viabilità di accesso, ne preveda la destinazione a spazio verde attrezzato anche per il gioco e lo sport, con area di parcheggio, piazzole e belvedere, in continuità, fisica e funzionale, con il sistema degli spazi e delle strutture parrocchiali ed il Museo della Valle.

Quest'area assume così valore di ambito strategico, fondamentale per il concretizzarsi del disegno complessivo del P.G.T., delle finalità e degli obiettivi, data la notevole potenzialità di determinare processi di valorizzazione dell'offerta turistico-culturale, della qualità urbana e della qualità della vita, in generale.

Art. 91 Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

Definizione – Descrizione

Il Piano delle Regole individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica, ovvero tutte quelle **parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.**

Si deve quindi intendere che rientrano in questa condizione:

- a) tutte le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici (quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici);
- b) le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- c) le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- d) le aree opportunamente localizzate in prossimità del beni storico – culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- e) tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed eco-sistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

In generale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica per eventuali edifici esistenti, sono comunque ammessi tutti gli interventi di recupero, nei limiti volumetrici e di s.l.p. pre-esistenti, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Sono altresì ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro – forestali e ambientali.

Art. 92 Aree gravate da usi civici

Per *uso civico* si intende **il diritto di una collettività di godere in forma parziale delle utilità di determinati beni (terreni o immobili) di proprietà comunale, di terzi o della comunità stessa;** esso risulta **inalienabile e imprescrittibile** e non può essere cessato né per desuetudine né per usucapione da privati.

Tra le **tipologie di usi civici** risulta esserci il **pascolo**, definibile come quella parte del territorio nel quale si prevede l'utilizzo di prati altrui per attività legate all'allevamento del bestiame, comprensive di utilizzo di acqua per l'abbeverata, legna morta, ...

A regolamentare la materia è in vigore la L. 1766/27 con il suo Regolamento di Attuazione (R.D. 332/28) di carattere nazionale, mentre, per quanto riguarda la Regione si fa riferimento alla L.R. 52/85 (Regolamento relativo alle autorizzazioni delle alienazioni e dei mutamenti) e alla L.R. 13/86 (relativa alla liquidazione degli usi su terreni privati, promiscuità e occupazioni abusive).

Dal punto di vista ambientale, la verifica della rispondenza alle prescrizioni normative è di fondamentale importanza, specialmente in concomitanza con l'esistenza dei vincoli ambientali attribuiti ed alla necessità di una gestione del territorio capace di mutare insieme alle esigenze. **Non si può del resto dimenticare il valore storico e culturale intrinseco agli stesi usi civici, che ha riassunto, fino al preoccupante abbandono degli ultimi decenni, importanti funzioni di tutela e di conservazione del territorio.**

Nel Comune di Cavargna, sulla base del R.D. 538 del 20.07.1933, una parte consistente del territorio comunale, caratterizzato dal sistema degli alpeggi e dei monti, ovvero dall'ambiente di crinale, risulta essere di proprietà comunale e/o comunque gravata da uso civico.

Art. 93 Aree a rischio idro-geologico molto elevato

Le aree a rischio idro-geologico molto elevato del territorio comunale sono quelle ricomprese nella Classe IV di Fattibilità dello Studio Geologico (*Fattibilità con gravi limitazioni*).

Sono quelle aree dove l'elevato rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso e dove **dovrà quindi essere esclusa qualsiasi nuova edificazione**, eccezion fatta per quelle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti.

Gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico previsti nel centro storico di Collo, che esulino dalla manutenzione ordinaria/straordinaria e dal restauro/risanamento conservativo, dovranno quindi essere supportati caso per caso da un approfondito supplemento di indagini idro-geologica e geo-tecnica, sufficientemente estesa, che possa portare di volta in volta ad individuarne e certificarne la

fattibilità anche in deroga ai suddetti limiti, in conformità alle procedure di cui alla normativa vigente per il cambio di fattibilità, ovvero alla declassazione della zona interessata.

Art. 94 Aree di salvaguardia dei beni storico-culturali e paesaggistici

Il P.G.T. riconosce tra le emergenze di interesse storico-culturale e paesaggistico, il Santuario di S. Lucio, che costituisce un landmark di livello provinciale unitamente all'area interessata dall'omonimo Passo.

Luogo di culto e devozione popolare, rappresentativo della storia economico-sociale, religiosa ed artistico-culturale, **tutto il contesto interessato viene tutelato**, conservando il bene in sé e nella sua riconoscibilità nel territorio, salvaguardandone le interrelazioni con il paesaggio di crinale, **vietando qualsiasi intervento intrusivo** che possa alterarne il carattere proprio, il valore intrinseco ed il significato simbolico, ma anche il rapporto morfologico con il territorio più ampio per quanto attiene gli aspetti di visibilità e percezione, **fissando criteri di fruibilità controllata ed una adeguata area di rispetto all'intorno.**

Art. 95 Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico

Il Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico.

Per queste aree detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In riferimento a queste aree il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti ed immediatamente prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano.

Introduce ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e detta ulteriori regole di tutela e valorizzazione, utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati, caratterizzanti il paesaggio locale.

Le suddette aree svolgono un ruolo di salvaguardia paesaggistico – ambientale, lungo le valli ed i versanti boscati e non, ovvero nel vasto ambiente di crinale del territorio montano d'alta quota che presenta una incomparabile e particolare naturalità, frutto del massiccio disboscamento operato nei secoli passati.

Ponendosi anche in continuità con il tessuto urbano consolidato ed in particolare con i nuclei di antica formazione, ne tutela la compattezza e ne sottolinea la riconoscibilità alla scala più ampia.

Nelle suddette aree di norma non possono essere realizzate nuove costruzioni, ovvero interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, così come elencati dall'Art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 (e succ. modd. ed integr.).

Per gli edifici esistenti, sono comunque ammessi tutti gli interventi di recupero, nei limiti volumetrici e di s.l.p. pre-esistenti, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

I manufatti provvisori potranno eventualmente essere realizzati nel rispetto dell'Art. 52 solo se non rientranti tra le suddette nuove costruzioni, ovvero se diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Eventuali specifiche, particolari e motivate deroghe, potranno di volta in volta essere valutate da parte della Commissione per il Paesaggio, in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree,

per i fabbricati accessori pertinenziali di cui all'Art. 51 se chiaramente motivati e sulla base di soluzioni progettuali che per forma, materiali e finiture ne prevedano la migliore compatibilità con l'edificio principale e con il contesto.

Nelle aree in oggetto, l'attività agricola, sia pur regolamentata, deve diventare strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Non trovano quindi applicazione le Norme generali e particolari relative alle aree destinate all'attività agricola, per quanto riguarda le possibilità di realizzazione di nuovi fabbricati residenziali, così come la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento dell'attività agricola.

Art. 96 Aree destinate alle attività agricole

Il Piano delle Regole individua le aree destinate all'agricoltura, facendo riferimento ai criteri ed alle modalità esplicitati dal P.T.C.P. (*Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'Art. 15, comma 2, delle N.T.A.*) ed agli ambiti così definiti dallo stesso Piano Provinciale, salvo rettifiche derivanti dalle indagini condotte, considerando il valore agro – forestale dei suoli ed i caratteri paesaggistici ed ambientali che connotano il territorio.

Ne detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal Titolo III della parte II della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), recependo i contenuti dei piani sovracomunali e di settore (P.A.F.- Piano di assestamento forestale, P.I.F- Piano di indirizzo forestale, in fase di predisposizione da parte della Comunità Montana, V.A.S.P. - Piano della viabilità agro-silvo-pastorale, ecc.).

Individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Il P.I.F., che avrà validità quindicennale, è l'elemento cardine delle scelte programmatorie e di sviluppo, delineando gli obiettivi del settore silvo – pastorale e le linee di gestione (attraverso il Regolamento di Attuazione), di tutte le proprietà forestali, di proprietà pubblica e privata, indicando le priorità nella revisione del P.A.F. (1994 – 2008) ancora vigente.

Definizione – Descrizione

Sono costituite dalle parti del territorio legate al residuale uso produttivo del suolo, ovvero all'esercizio dell'agricoltura e di quelle comunque connesse alla conduzione dei fondi e che sono interessate, dal punto di vista vegetazionale, da prati, pascoli, boschi assolvendo un ruolo fondamentale per il mantenimento dell'equilibrio dell'eco – sistema territoriale, anche per la loro valenza paesaggistico – ambientale.

La disciplina delle aree agricole è finalizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo – rurale per assicurare lo sviluppo delle unità produttive, anche attraverso l'incentivazione delle attività agri – turistiche di supporto.

L'individuazione delle aree agricole è orientata a:

- preservare ad aree agricole, prioritariamente, i suoli a più elevato valore agroforestale;
- favorire la congruità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici;
- evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale e sovracomunale;
- salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori.

In riferimento a queste aree il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti ed immediatamente prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai

parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano, introducendo ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e dettare ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione, utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati, caratterizzanti il paesaggio locale.

Nel territorio comunale non risultano attualmente aree a vocazione agricola prevalente ai sensi dell'Art. 15, commi 2 e 3 delle N.T.A. del P.T.C.P., ovvero con significatività produttive tali da indirizzare specificatamente la destinazione d'uso dei suoli a vocazione agricola (o potenzialmente tali per giacitura e conformazione) né per le attività colturali specializzate o di pregio, né per le attività zootecniche (per le quali non sono stati rilevati fabbricati destinati ad allevamenti di una certa rilevanza).

Più che per le funzioni specificatamente produttive, **per le aree in oggetto l'attività agricola, sia pur regolamentata, deve diventare strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.**

Le aree destinate alle attività agricole sono così distinte dal Piano delle Regole:

- aree destinate a bosco e ad attività forestali;
- aree destinate alle altre attività primarie agro – silvo – pastorali;

Norme generali

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuate negli Artt. 59 – 60 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), con effetti immediatamente prevalenti anche sulle presenti Norme e previsioni, nonché su quelle del Regolamento Edilizio e di Igiene comunale.

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'Art. 62 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), detta norme per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, ed individua e norma, oltre agli edifici isolati, in particolare, i nuclei rurali (monti).

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie.

Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'Art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dagli Artt. 59-62 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Sono ammesse le infrastrutture funzionali, quali l'apertura di nuove strade agro – silvo – pastorali, le necessarie urbanizzazioni primarie, reti canalizzate (acqua, luce, gas, telefono), recinzioni e protezioni fisse o temporanee; è altresì consentito il taglio delle alberature finalizzato agli interventi di miglioria e rotazione, secondo le esigenze colturali, previo parere degli organi competenti e nel rispetto di tutte le Norme e vincoli vigenti.

Per contro, **non sono ammesse** tutte le altre destinazioni principali e relative pertinenze residenziali complementari, salvo le destinazioni di tipo agrituristico.

Gli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, così come le vedute ed i coni di visuale paesaggistica, dovranno essere tutelati e salvaguardati.

Le recinzioni sono ammesse unicamente in siepe vegetale oppure con paletti in legno e filo metallico, oppure a staccionata, ma comunque aperte opportunamente per favorire il passaggio della piccola fauna, e, solo per la protezione degli edifici, con paline in ferro e rete metallica, in ogni caso fino a 1.50m di altezza, ma con opportune aperture per il passaggio della piccola fauna; la muratura a secco dovrà essere limitata a 0.75m.

Nelle zone agricole è fatto divieto di aprire nuove cave o di riaprire quelle inattive per l'escavazione di inerti ed in generale di eseguire interventi che alterino le condizioni naturali del terreno, asportandone lo strato superficiale, al di fuori delle normali pratiche colturali, o che modificano il regime di naturale deflusso e la composizione delle acque.

La costruzione di edifici per allevamenti zootecnici e per la lavorazione di prodotti agricoli è sempre subordinata al rispetto delle Leggi e dei regolamenti vigenti relativi alla tutela ambientale ed anti – inquinamento; in particolare per la realizzazione degli appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantirne i limiti di accettabilità.

È vietata ogni nuova edificazione a destinazione extra – agricola, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (con demolizione e ricostruzione), ad eccezione degli interventi previsti per gli edifici esistenti per i quali, siano essi isolati o facenti parte dei nuclei rurali (monti) valgono le apposite Norme di cui al successivo Art. 95.

In generale **i nuovi edifici rurali e residenziali**, funzionali all'attività agricola, isolati o accorpati, o facenti parte dei nuclei rurali, così come quelli esistenti oggetto d'intervento, per quanto possibile rispetto alle destinazioni ed alle funzioni insediabili, **dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici tipici della tradizione locale e dell'ambiente rurale, con l'uso dei materiali e delle finiture più appropriate.**

Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio locale.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi.

Nei limiti delle Norme generali e particolari di ciascuna area, **sono consentite tutte le modalità di intervento diretto sia che riguardino le nuove costruzioni** (con provvedimento autorizzativo – P.C.) **che quelle esistenti** (anche con D.I.A./S.C.I.A.), subordinatamente al rilascio, nei casi previsti, delle autorizzazioni di carattere idro – geologico e paesistico – ambientale relative ai vincoli.

Nelle aree destinate all'agricoltura, **gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire.** Esso può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'Art. 59, comma 1, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), a titolo gratuito;
- al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art. 8 della L. 10.05.1976, n. 352, e all'Art. 8, n. 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'Art. 59, comma 1, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- a) alla presentazione all'Amministrazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del

titolare del P.C. sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.;

- b) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai titolari o legali rappresentanti dell'impresa agricola, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di P.C., di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche suddette, deve essere fatta specifica menzione nel provvedimento di P.C.

Contestualmente al P.C. il Responsabile del Servizio Tecnico, rilascia un'attestazione relativa a tutte le aree computate ai fini volumetrici, su cui deve essere costituito il suddetto *vincolo non edificandi*.

Per interventi previsti nelle aree agricole, le richieste devono essere corredate, se necessario, da un Piano di sviluppo aziendale, per un migliore inquadramento dell'intervento.

Per quanto non specificato valgono le Norme di cui alla L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Per i Programmi Integrati di Intervento, in alcune aree destinate all'attività agricola vigono le disposizioni di cui all'Art. 89 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici (per i quali è possibile inoltrare D.I.A./S.C.I.A.) non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Parametri urbanistico – edilizi

Con riferimento agli indici ed ai rapporti massimi di cui all'Art. 59, commi 3 – 4, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), **per le costruzioni residenziali sono fissati indici di densità edilizia fondiaria, mentre nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse**, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma ad indici relativi al rapporto di copertura.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria relativa alla residenza e del rapporto di copertura relativo alle attrezzature, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini a destinazione agricola.

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, non è subordinata a titolo abilitativo, a condizione che siano realizzate con struttura leggera e superficie trasparente ed abbiano altezza massima, al colmo, non superiore a 3.50m.

Prescrizioni particolari

Buona parte delle aree destinate ad attività agricole sono collocate in ambiti di rilevanza paesaggistico-ambientale che sono al contempo da valorizzare e tutelare con riferimento alla sovrapposizione dei vincoli presenti (ambiti di massima naturalità della rete ecologica provinciale, ambiti di elevata naturalità del P.T.R., ambiti boscati e/o soggetti ad uso civico, aree interessate dalle fasce del reticolo principale e minore, aree soggette ad elevato rischio di dissesto idrogeologico e sottoposte al relativo vincolo, ...)

Le aree destinate all'attività agricola possono essere incluse nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti o previsti negli ambiti confinanti altrimenti destinati, per una profondità massima di 10.00m, a condizione che la recinzione della suddetta area, nonché la sistemazione del fondo sia effettuata come previsto per le aree agricole.

Considerato che le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola dovranno prevedere adeguate distanze in presenza di strutture agricole preesistenti, come previsto dall'Art. 15, comma 5, delle N.T.A. del P.T.C.P., **la distanza minima tra il perimetro delle zone agricole e quello dove non possono essere realizzati immobili residenziali dovrà essere di almeno 100m.**

Nelle aree destinate alle attività agricole, gli interventi dovranno uniformarsi alle indicazioni ed ai criteri generali di cui alla legislazione vigente (L.R. 31/2008 e succ. modd. ed integr.), alla pianificazione sovraordinata (P.T.R. – P.T.C.P., e/o di settore (P.A.F. – P.I.F. - Piano della V.A.S.P.) in particolar modo per quanto riguarda le infrastrutture a rete soprassuolo (tralicci, ripetitori, ...), gli impianti a fune e l'apertura di nuove strade.

In particolare, per quanto riguarda la viabilità agro-silvo-pastorale, si dovrà fare riferimento alle specifiche indicazioni della *“Direttiva relativa alla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale”* di cui alla D.G.R. 08.08.2003 n. 7/14016 con le relative *Linee-guida per la progettazione*, nonché al *Quaderno delle Opere-Tipo di ingegneria naturalistica* di cui alla D.G.R. 29.02.2000 n. 6/4870.

Art. 96.1. Aree destinate a bosco e ad attività forestali

Definizione – Descrizione.

Sono le aree costituite dai boschi esistenti e dalle aree intercluse o immediatamente circostanti, **ma funzionali al mantenimento della destinazione principale**, nonché dalle aree oggetto di recenti interventi di rimboschimento o già programmati, con riferimento alle proprietà silvo – pastorali, così come indicato nei Piani forestali (P.A.F. – P.I.F.) della Comunità Montana, fatte salve le aree caratterizzate dai monti e dagli alpeggi.

Le aree boschive, **destinate alle attività produttive di silvicoltura, presentano caratteri , valori naturali e di pregio paesistico – ambientale meritevoli di essere mantenuti, tutelati e salvaguardati, anche in funzione del generale riequilibrio idrogeologico, ecologico del territorio.**

Assumono altresì notevole valore simbolico, come nel caso dei Boschi sacri, posti a protezione degli abitati di Cavargna e di Collo.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 96 relative alle aree destinate alle attività agricole, per quanto non in contrasto con le Norme di cui al presente articolo.

L'area boschiva è destinata alle attività agro – silvo – pastorali ed in particolare alla coltura, anche produttiva, del bosco e del sottobosco, alla raccolta dei suoi prodotti secondari.

In generale è vietato il mutamento della destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, fatte salve le autorizzazioni da rilasciarsi compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale.

Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 96 relative alle aree destinate alle attività agricole, per quanto non in contrasto con le Norme di cui al presente articolo.

Gli eventuali interventi sono subordinati al rilascio delle autorizzazioni relative alla trasformazione del suolo di cui al vincolo idrogeologico, ai sensi dell'Art. 44 della L.R. 31/2008 (e del R.D. 3267/1923) ed al vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 146 del DLgs 42/2004, **nonché**

all'autorizzazione alla trasformazione del bosco di cui all'Art. 43 della L.R.31/2008, previo gli adeguati interventi compensativi previsti dal DLgs 227/2001.

I *Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi* sono stati approvati con D.G.R. 08/675/2005 e succ. modd. ed integr.

Per gli **ambiti di elevata naturalità**, situati oltre la isoipsa dei 1.200m s.l.m., vigono anche le prescrizioni di cui all'Art. 17 del P.T.R.

Vigono altresì le Norme di cui al Regolamento del Piano di Indirizzo Forestale, una volta predisposto, che conterrà anche le disposizioni regolamentari per la salvaguardia degli alberi monumentali di cui all'Art. 16 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Le operazioni di abbattimento, manutenzione, miglioria e rotazione delle alberature sono consentite, sia in funzione produttiva che ecologico – sociale, previo parere dell'Ente Forestale e della Comunità Montana, a seguito della presentazione di un piano delle colture corredato da una relazione idrogeologica ed agronomica, oppure in quanto previsti nei piani di assestamento predisposti dalla stessa Comunità Montana ai sensi della normativa vigente.

Parametri urbanistico – edilizi

L'indice di densità edilizia è di 0.01mc/mq, con un massimo di 500mc per azienda.

Sono vietate tutte le nuove costruzioni, salvo (qualora sia dimostratamente necessario per la conduzione aziendale e non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente) quelle relative alle minime attrezzature ed opere infrastrutturali funzionalmente e strettamente connesse al mantenimento e potenziamento delle attività aziendali di silvicoltura, oltre alle reti canalizzate (idriche, fognarie, elettriche, ecc.), escludendo ogni altra alterazione e mutazione della destinazione d'uso del suolo.

Sono inoltre consentiti tutti gli interventi di recupero degli edifici esistenti (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) **compresa la ristrutturazione edilizia**, senza incrementi volumetrici e di s.l.p., **nel rispetto dei caratteri tipologici preesistenti e dei valori paesistico – ambientali dei luoghi.**

Prescrizioni particolari

Se non in contrasto con la primaria funzione ecologico – produttiva dell'area boschiva e previo un'attenta valutazione degli aspetti paesaggistico – ambientali, sono ammesse attrezzature ed impianti finalizzati alle attività escursionistiche, ricreative e del tempo libero (trekking, sci alpinistico,), nonché la realizzazione di percorsi – vita, aree belvedere e di sosta attrezzate per il pic-nic e per bivacchi.

Tutti gli interventi ammissibili dovranno comunque garantire l'assoluta salvaguardia ambientale, senza particolare alterazione della morfologia del terreno.

Art. 96.2. Aree destinate alle altre attività primarie agro-silvo-pastorali

Definizione – Descrizione

Sono gli ambiti caratterizzati dal sistema dei monti, degli alpeggi e dalla maglia dei percorsi storici legati all'articolazione delle attività primarie che li relaziona, che conservano anche **un notevole valore paesaggistico – ambientale.**

Per la loro particolare ubicazione, altimetria e morfologia, per il loro valore agronomico e per la natura dei suoli, per la presenza di importanti elementi naturali, oltre alla destinazione produttiva (spesso dismessa ma ancora potenziale), svolgono una importante funzione di salvaguardia territoriale.

Rientrano tra queste aree anche quelle contigue ai nuclei urbanizzati, destinate alle attività primarie, spesso non a titolo principale, per il consumo familiare, oppure semplicemente lasciate a prato alberato o abbandonate alla vegetazione spontanea.

Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 96 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle di cui all'Art. 97 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Categorie e modalità d'intervento. Titoli abilitativi

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 96 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle di cui all'Art. 97 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Parametri urbanistico – edilizi

Per le **nuove costruzioni destinate alla residenza** dell'imprenditore agricolo, valgono i seguenti indici e distanze:

De_f –	Indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	0.03 sui terreni a pascolo o prato/pascolo permanente con un massimo di 500mc per azienda
			0.06 sui terreni a coltura orticola o orto – florovivaistica specializzata
H –	Altezza massima degli edifici	m	6.00
P –	Piani agibili	n	2
Dc –	Distanze dai confini	m	10.00
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00
Ds –	Distanze dal ciglio stradale	m	5.00 – salvo maggiori arretramenti derivanti da fasce di rispetto

Per le **attrezzature ed infrastrutture produttive ed altre costruzioni al servizio dell'azienda agricola** ammesse e non soggette a limiti volumetrici, valgono i seguenti rapporti e distanze:

Rc –	Rapporto di copertura	max	40% dell'intera superficie aziendale per le serre. 10% dell'intera superficie aziendale per gli altri edifici funzionali ammessi
H –	Altezza massima degli edifici	m	7.00 salvo maggiori altezze giustificate da particolari e specifiche destinazioni, da cui vanno comunque esclusi silos, serbatoi, ...
Dc –	Distanze dai confini	m	10.00
De –	Distanze tra gli edifici	m	10.00

Ds – Distanze dal ciglio stradale m 10.00

Prescrizioni particolari

Valgono le indicazioni di cui all'Art. 96 relative alle aree destinate alle attività agricole, e quelle di cui all'Art. 97 per gli edifici esistenti, per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Stalle, fienili ed altre strutture per il ricovero e l'allevamento zootecnico, nonché particolari impianti di lavorazione dei prodotti agricoli, dovranno **distare almeno 100m** dalle zone edificabili, in particolare quelle residenziali o di uso pubblico, salvo maggiori arretramenti prescritti dalle Norme o regolamenti vigenti, per quanto riguarda gli aspetti igienico – sanitari.

Il **rapporto di copertura** dovrà essere verificato anche per il singolo lotto di pertinenza e nel caso siano previste sia costruzioni residenziali che attrezzature, il rapporto di copertura complessivo **non potrà superare il 50% dell'area di intervento, escludendo da questa i lotti non contermini.**

La misura massima della superficie aziendale computabile per la nuova residenza è di 50.000mq pari a 500mc costruibili.

L'abbattimento delle alberature d'alto fusto esistenti è subordinato alle stesse modalità previste per le zone boschive.

Art. 97 Edifici esistenti nelle aree destinate alle attività agricole suscettibili di trasformazione (nuclei rurali ed edifici rurali isolati)

Descrizione - Definizione

I **nuclei rurali edificati** se costituenti i tradizionali monti (ovvero nuclei edificati che presentano caratteri edilizi ed ambientali omogenei, ancorché formati da un numero variabile di edifici) ed in generale **tutti gli altri edifici esistenti, a destinazione o di origine rurale**, diffusi sul territorio, attestati sul sistema dei percorsi storici o di matrice storica, ovvero sulla maglia funzionale alle attività primarie, **sono di notevole importanza**, in quanto **testimonianza della cultura materiale e della memoria collettiva legata all'uso produttivo agro – silvo – pastorale del territorio ed alla salvaguardia del suo attuale assetto idrogeologico e paesistico – ambientale.**

Per questi edifici, spesso molto degradati dal punto di vista fisico e funzionale, si rendono necessari, e **sono ammessi, interventi di carattere conservativo finalizzati al loro recupero** (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo).

Sono altresì consentiti **interventi di ristrutturazione edilizia, anche con cambiamento della destinazione ad uso residenziale**, per il soggiorno saltuario e stagionale e/o legato all'esercizio dell'attività agricola stagionale, o amatoriale, ovvero ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo (se direttamente funzionale all'attività agricola), in alternativa alle nuove costruzioni ma anche, specificatamente, **per attività di tipo agri – turistico e funzioni connesse con tale uso del territorio.**

I suddetti interventi, realizzabili con Permesso di Costruire (o D.I.A./S.C.I.A), possono comportare un **ampliamento della volumetria esistente nella misura massima del 20%, una tantum** (con riferimento alla data di adozione della variante al precedente P.R.U.G.), per edifici destinati alla residenza, **ovvero del 20% della superficie coperta** per edifici destinati alle attività agricole produttive e simili, indipendentemente dal rispetto dei parametri urbanistico – edilizi fissati per le aree a destinazione agricola (l'ampliamento non dovrà modificare i caratteri tipologici dell'edificio).

Per gli edifici aventi destinazioni diverse che si intendono mantenere, ancorché non compatibili nelle aree destinate all'attività agricola e che sono già stati oggetto di ampliamenti volumetrici con o senza cambio di destinazione, nei limiti suddetti, **sono ammessi interventi di manutenzione**

ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione, senza ampliamenti volumetrici o di superficie coperta.

I **requisiti soggettivi**, di cui alla L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), Artt. 59 – 60, **non si applicano per le opere di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti nei limiti consentiti** dalle presenti Norme, salvo il caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico, sulle strutture rurali oggetto di intervento, se le stesse non sono dimostratamente dismesse da almeno 5 anni.

La ristrutturazione degli immobili dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

Ai fini dell'ampliamento suddetto, **non sono da computarsi** le porzioni di fabbricato esistente, eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ulteriore ampliamento ammesso deve intendersi al netto di quanto già realizzato in sanatoria.

I **fabbricati** esistenti in disfacimento, **aventi carattere di rudere**, se rilevabili sulla cartografia catastale, ovvero la cui pre – esistenza sia adeguatamente provata da idonea documentazione, possono essere ricostruiti con tipologia omogenea a fabbricati limitrofi, ovvero con materiali e finiture tipiche del contesto rurale. Tale intervento è assimilabile a quello di **ristrutturazione edilizia** e la destinazione potrà anche essere ad uso residenziale laddove sia possibile una fedele ricostruzione storicamente comprovata da adeguata documentazione fotografica.

Negli altri casi gli interventi dovranno essere di volta in volta specificatamente valutati per gli aspetti piano – volumetrici, eventualmente da subordinarsi a Permesso di Costruire Convenzionato.

L'eventuale recupero del sottotetto esistente, **non dovrà rappresentare incremento volumetrico aggiuntivo rispetto ai limiti fissati, configurandosi quindi come opzione rispetto all'ampliamento planimetrico, quando ammesso, da valutarsi nell'ambito dell'esame paesistico dell'intervento.**

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare quella preesistente, salvo eventuali incrementi legati al miglioramento dell'isolamento termo – acustico di cui alla L.R. 26/95 e succ. modd. ed integr.

Si intendono richiamate, per quanto applicabili, le Norme generali e particolari relative alle aree destinate all'attività agricola ed ai diversi ambiti agricoli, di cui agli articoli precedenti.

Prescrizioni particolari

In generale, **l'attività edilizia è limitata e finalizzata al recupero degli edifici esistenti**, anche se attualmente in condizione di rudere, ed ha come obiettivo la **ricostituzione fisica dell'assetto originario (con le modifiche compatibili)**:

- il progetto dovrà essere rispondente agli schemi tipologici tipici dei fabbricati rurali, prevedendo materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale e comunque non lesive dei caratteri preesistenti, evitando l'inserimento di particolari architettonici estranei, come logge, terrazzi, porticati, ...;
- l'intervento edilizio dovrà essere integrato dalla sistemazione degli spazi adiacenti erbosi, senza inserimento di manufatti estranei, e con la piantumazione di essenze tipiche dell'immediato intorno;
- l'intervento dovrà comunque essere di tipo conservativo e pertanto i materiali da utilizzarsi saranno quelli esistenti, con i medesimi particolari e tecnologie costruttive;
- l'area esterna agli edifici non dovrà essere pavimentata in modo da impedirne la naturale permeabilità e dovrà essere preferibilmente utilizzata a frutteto, orto, giardino, o lasciata a prato; il trattamento dei reflui potrà all'occorrenza essere costituito da impianto di fitodepurazione;
- le recinzioni dovranno essere compatibili con il contesto agricolo;

- l'ampliamento consentito non dovrà modificare i caratteri tipologici dell'edificato e dovrà essere realizzato in armonia con l'esistente, preferibilmente in muratura di pietra del luogo;
- eventuali muri di contenimento dovranno realizzarsi esclusivamente in pietra a secco e con coltivazione erbosa soprastante;
- i serramenti dovranno essere esclusivamente in legno naturale o scurito, con ante di oscuramento piene ad assito in legno;
- le coperture saranno con strutture in legno e rivestimento in beola, coppi e, per i casi particolari, in lamiera ossidata (non verniciata);

TITOLO XII - PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 98 Aspetti generali

Le aree e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale costituiscono il sistema dei servizi esistenti, valutati in termini di accessibilità e di effettiva fruibilità, e di quelli previsti secondo le necessità di adeguamento e sviluppo e con le modalità operative indicate dal Piano dei Servizi.

Le suddette aree ed attrezzature sono individuate, classificate e localizzate, nelle loro interrelazioni con il tessuto urbano, così come indicato, con apposita simbologia, nelle tavole grafiche del Piano dei Servizi, a supporto delle diverse funzioni insediate o previste, secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio, rispetto al quale giocano un ruolo di fondamentale salvaguardia le vaste superfici a verde delle aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, così come quelle delle aree destinate all'agricoltura.

Attraverso il Piano dei Servizi viene comunque garantita una dotazione minima globale di 32 mq/ab, con riferimento alla popolazione stabilmente residente, a quella prevista dagli obiettivi di sviluppo quantitativo del Documento di Piano e a quella gravitante nel Comune. Tale dotazione minima deve essere garantita all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, salvo le possibilità di monetizzazione se di maggiore utilità ed interesse pubblico.

La L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) non dà indicazioni per la valutazione qualitativa né tanto meno quantitativa, salvo quelle relative alla dotazione globale minima di 18mq/ab comunque da garantirsi (nei Comuni con più di 2.000 abitanti).

Alla collettività deve essere garantita l'attività di fornitura delle diverse tipologie di servizio secondo standard qualitativo – prestazionali, oltre all'area o all'attrezzatura ad esso destinata, superando la logica di standard quantitativo.

In generale, per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale si intendono:

- i servizi e le attrezzature pubbliche previsti (dal Piano dei Servizi) e da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Comunale;
 - i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, o in aree esterne accessibili e funzionali, i cui proventi sono utilizzati dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione degli interventi previsti, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, salvo le possibilità di monetizzazioni.
- In effetti, la convenzione, nei Piani Attuativi, deve prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, eventualmente anche all'esterno dell'ambito attuativo. I proventi della monetizzazione per mancata cessione di aree sono utilizzati dall'Amministrazione esclusivamente per gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ovvero l'acquisizione di altre aree e fabbricati da destinare alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero alla realizzazione diretta delle opere da parte dei Comuni.
- i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'Organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

- **i servizi e le attrezzature previsti** (dal Piano dei Servizi) **realizzati direttamente dal proprietario dell'area** preordinata all'espropriazione subordinatamente all'autorizzazione comunale ed alla stipula di apposita convenzione per le modalità attuative e gestionali, oppure **previsti come facoltativamente realizzabili dal proprietario dell'area** (e che quindi non prefigurano vincolo espropriativo).

Le previsioni e le indicazioni del piano dei Servizi hanno quindi carattere prescrittivo e vincolante, tenuto conto delle modalità di cessione o monetizzazione di cui all'Art. 51, comma 5, della L.R. 12/05 e succ. modd. ed integr. (per i mutamenti di destinazione d'uso), ovvero degli Artt. 46 – 47 (convenzione dei P.A.) e dell'Art. 9, comma 12 – 13 (realizzazione diretta di attrezzature e servizi a cura del proprietario interessato).

Art. 99 Classificazione delle aree per servizi pubblici e per le attrezzature di interesse pubblico o generale (a livello comunale) previste

Art. 99.1. Istruzione

Le aree del macrosistema **S1 – Istruzione** sono quelle **destinate ad ospitare strutture ed attrezzature afferenti il sistema dell'istruzione e della formazione professionale**, ovvero funzioni prevalenti quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori e superiori.

Art. 99.2. Interesse comune

Le aree del macrosistema **S2 – Interesse Comune** sono quelle **destinate ad ospitare strutture ed attrezzature con funzioni prevalenti afferenti il sistema della cultura e dell'informazione, della sanità, socio – assistenziali, civico – amministrative di pubblica utilità, dei servizi tecnologici – ambientali** (compresi i servizi igienico – sanitari) e **delle attrezzature religiose ed interreligiose**.

Art. 99.3. Verde, gioco e sport

Le aree del macrosistema **S3 – Verde, gioco e sport** sono quelle **destinate ad ospitare strutture ed attrezzature con funzioni prevalenti afferenti il sistema del tempo libero – ricreativo, degli spazi pubblici, dello sport, del verde** (quali parchi e verde attrezzato, giardini comunali, orti comunali, spazi per il gioco dei bambini e per le attività sportive, ma anche gli spazi pubblici aperti – piazze, passeggiate e luoghi destinati all'aggregazione sociale ed altre funzioni per analogia).

Art. 99.4. Mobilità, trasporto e sosta

Le aree del macrosistema **S4 – Mobilità, trasporto e sosta** sono quelle **destinate ad ospitare strutture ed attrezzature con funzioni prevalenti afferenti il sistema della mobilità, dei trasporti e della sosta**.

Le aree per parcheggi pubblici sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Le aree per parcheggi privati di uso pubblico sono quelle destinate alla realizzazione di parcheggi in relazione alle attività funzionali cui prestano servizio.

Tali infrastrutture possono essere realizzate a livello stradale oppure all'interno di strutture multipiano, sia fuori terra che sottosuolo, per consentire la sosta temporanea dei veicoli.

Art. 100 Destinazioni principali, complementari e pertinenziali dei servizi pubblici

Nelle suddette aree non sono consentite altre destinazioni prevalenti, bensì le destinazioni complementari ed accessorie compatibili e funzionali alla migliore fruibilità del servizio, soprattutto in termini di accessibilità.

È necessario che aree ed attrezzature destinate all'istruzione ed alla formazione siano adeguatamente supportate da destinazioni quali aree di sosta e di parcheggio, parchi gioco, giardini ed aree verdi attrezzate, oppure impianti per le attività sportive, ovvero strutture afferenti il sistema della cultura (biblioteca, centri culturali, ...) ed altre per analogia, al servizio pertinenziale delle funzioni principali, ovvero anche quali attività complementari, ed altre autonome in termini gestionali (se opportunamente regolamentate), in modo da evitare incompatibili sovrapposizioni di diverse utenze negli stessi orari.

Nelle aree destinate a servizi di interesse comune possono essere ricomprese funzioni quali quelle civico – amministrative, ovvero quelle di carattere socio – assistenziale e sanitarie (sedi associative, circoli vari, centri sociali, ...), oppure quelle destinate alle attività culturali e ricreative (musei, biblioteche, centri culturali ed espositivi, cinema, teatro, ...), oltre alla necessaria dotazione di aree a parcheggio e spazi a verde (attrezzato e non) ed altre per analogia.

Di conseguenza, le aree e le attrezzature destinate a verde, gioco e sport, oltre all'adeguata dotazione di aree di sosta e parcheggio, possono ospitare anche destinazioni per servizi pubblici compatibili e complementari, ed anche esercizi commerciali di vicinato e/o caffè, bar, somministrazione di alimenti e bevande, ed altre per analogia.

Art. 101 Localizzazione delle aree e delle attrezzature destinate a servizi

Negli ambiti strategici, è generalmente prevista una polifunzionalità dei servizi sulla base delle previsioni del Documento di Piano e della specifica normativa per gli ambiti suddetti.

L'ubicazione delle aree è vincolante, salvo che nell'ambito dei Piani Attuativi, dove in sede di progettazione potranno essere diversamente individuate e localizzate al loro interno, sulla base della definizione planivolumetrica di progetto, con criteri di accessibilità viaria e funzionalità anche rispetto agli insediamenti residenziali limitrofi.

Nel caso di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito dei nuclei di antica formazione, verificata l'impossibilità di un loro reperimento, si potrà eventualmente procedere anche alla monetizzazione in relazione alla dimensione e conformazione del contesto ed ai vincoli di carattere ambientale.

Art. 102 Tipologie edilizie

Le **tipologie edilizie**, in relazione alle singole destinazioni ammesse, **dovranno inserirsi armonicamente nel rispetto della natura dei luoghi e delle peculiarità del contesto circostante.**

Aspetti dimensionali, forma, elementi costitutivi, materiali, finiture, colori, particolari costruttivi delle costruzioni dovranno quindi essere **attentamente valutati sotto l'aspetto della qualità urbana ed architettonica** anche per quanto concerne la **componente paesistico – ambientale.**

Art. 103 Parametri urbanistici ed edilizi

I limiti di densità edilizia, rapporto di copertura, altezza massima degli edifici e piani abitabili saranno quelle risultanti dalle esigenze tipologiche e funzionali e dalle norme e Regolamenti specifici per le singole destinazioni d'uso, così come definite dai relativi progetti delle strutture pubbliche o private di uso pubblico, secondo le esigenze tecnologiche e funzionali degli impianti e delle attrezzature.

Le distanze tra confini, dagli edifici e dalle strade saranno quelle necessarie per la realizzazione delle strutture pubbliche o private di uso pubblico previste, nei limiti di allineamento e delle previsioni del Piano, e comunque non inferiori a quelle degli ambiti omogenei adiacenti, e nel rispetto delle norme di cui al Codice Civile.

In attuazione del P.G.T. di Cavargna e del Piano dei Servizi, in particolare, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi (urbanizzazione secondaria) da cedersi e/o monetizzarsi nei tempi e nei modi previsti dalla legislazione vigente oltrechè dalle seguenti Norme.

- **Per le destinazioni residenziali:** il parametro da utilizzarsi per il calcolo della dotazione minima di competenza è pari a **32mq/ab** (considerati 150mc/ab pari a 50mq Slp/ab);
- **Nell'ambito dei Piani Attuativi – relativi agli ambiti di trasformazione di espansione – una quota pari al 50%, ovvero 16mq/ab dovrà essere necessariamente reperita all'interno del perimetro di Piano o in aree limitrofe, funzionalmente collegate all'ambito attuativo; di queste almeno 8mq/ab dovranno essere destinate a parcheggi e la restante parte a verde, gioco e sport.** La restante quota di **16mq/ab** potrà essere oggetto di monetizzazione o diversamente reperita all'esterno del Piano Attuativo, e ceduta nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi con le modalità, le possibilità e le eccezioni alla Legge Regionale ed alle presenti Norme (in particolare per i Piani interessanti il recupero del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito dei nuclei di antica formazione), una volta verificata ed accertata l'impossibilità di un loro reperimento.
- **Per le destinazioni direzionali, commerciali, artigianali, terziarie:**
 - Insedimenti direzionali, commerciali, alberghieri e terziari – la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti direzionali, commerciali, alberghieri e terziari, previsti, deve essere garantita nella misura del **100% della Slp** degli edifici; di tali aree, almeno la metà, di norma, dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico;
 - Insedimenti produttivi industriali ed artigianali: la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti produttivi, è stabilita in misura pari al **10% della Slp** destinata a tali attività.

Art. 104 Modalità di intervento

Le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o generale sono di proprietà pubblica, o destinate e diventare tali, con l'attuazione del Piano dei Servizi, tramite intervento pubblico sulle aree vincolate (per un massimo di 5 anni) e preordinate all'esproprio.

Le attrezzature a servizi potranno essere realizzate sia dalla Pubblica Amministrazione che su iniziativa privata.

I progetti pubblici relativi alle varie destinazioni dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale e rispettare la vigente normativa di cui alla Legge 12.04.2006 n. 163 (*Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*) e succ. modd. ed integr., e del Regolamento di Attuazione, di cui al D.P.R. 05.10.2010 n. 207 e succ. modd. ed integr.

Per la realizzazione delle opere pubbliche da parte dei Comuni vedasi anche l'Art. 33, comma 3, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Per la realizzazione delle opere pubbliche da parte dei privati proprietari, tramite P.C. convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, oppure tramite P.A. convenzionato o P.I.I., vedasi anche gli Artt. 45 – 46 – 47 – 51 – 68 – 90 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

È ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, Enti o privati, che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese, su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita Convenzione, che determinerà gli obblighi e gli oneri a carico del concessionario, durante il periodo di gestione ed al termine dello stesso, garantendo il controllo pubblico sul servizio.

Per gli immobili esistenti non funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi, alla data di adozione del Piano, in attesa che vengano definiti specifici progetti di attuazione delle previsioni indicate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che prevedano il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del Piano.

Art. 105 Norme generali per le aree destinate a servizi

Per quanto non esplicitamente indicato e per una migliore sintesi interpretativa della normativa relativa alle aree per servizi, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o generale, valgono le seguenti Norme generali.

L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto dalla regolamentazione degli ambiti strategici che prescrive destinazioni, indici e modalità di intervento prevalenti

Nel contesto di Piani Attuativi e permessi convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico – ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima.

Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero dei sottotetti, necessita della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi e al reperimento delle aree necessarie.

Nelle zone edificabili, quindi, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento.

Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione delle aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle.

Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni di P.G.T. la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una Convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo del Permesso di Costruire.

Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di area ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione, soggetta a trascrizione, per destinazione d'uso come:

- a) Portici;
- b) Percorsi pedonali;
- c) Spazi interni a complessi privati di cui sia utile un attraversamento pubblico;
- d) Parcheggi privati e di superficie;
- e) Piazzette e spazi di copertura di autorimesse private;
- f) Verde di arredo urbano;

In tal caso, la pulizia, l'illuminazione e manutenzione delle aree e delle opere che vi insistono sono obbligatoriamente a carico della proprietà.

Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a Permessi di Costruire, rilasciati precedentemente alla data di adozione del P.G.T., di cui non sia riconfermata nel P.G.T. stesso la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.

Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione, dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico – ambientale nel contesto urbano, interessando eventualmente anche le aree esterne all'area di intervento.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo Piano Attuativo.

Art. 106 Prescrizioni particolari

L'individuazione di diverse utilizzazioni, qualora compatibili con i servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesistici della zona e del vincolo paesistico, ove previsto, e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclopedonali, aree verdi e parcheggi. In tal senso, in sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione, salvo le superfetazioni e senza incrementi volumetrici e di s.l.p.) degli edifici esistenti privi di valore storico ambientale che non siano in contrasto con la prevalente destinazione dell'area.

Sono inoltre ammessi, nel rispetto dei valori paesistici e naturalistici, gli interventi di posizionamento delle strutture e arredi provvisori per manifestazioni ed usi stagionali; di sicurezza idraulica; di ripristino ed adeguamento della rete idrografica minore; di adeguamento delle attrezzature connesse alla conduzione delle attività agricole; di adeguamento atti a valorizzare le visuali paesaggistiche e storiche.

Art. 106.1 Impianti e reti tecnologiche

Tra le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, sono presenti o possono essere previsti, in quanto ammessi, anche infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse generale (centrali di produzione e cabine di trasformazione dell'energia elettrica, impianti di distribuzione della pubblica illuminazione, della rete telefonica fissa e mobile, del gas, attrezzature ed impianti per la rete fognaria, dell'acquedotto, del gas, depuratori, serbatoi, bacini, spazi ed impianti per la raccolta differenziata rifiuti urbani, ...), individuati ed indicati con apposita simbologia.

Gli impianti esistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi o di ristrutturazione.

I nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere attentamente valutati sul piano tecnologico e costruttivo, una volta verificata la necessità degli interventi in base alla comprovata esigenza di pubblica utilità.

I manufatti dovranno adeguatamente inserirsi nel contesto e dovranno essere adottate tutte le opportune **misure di mitigazione del loro impatto ecologico – ambientale**, anche per gli aspetti igienico – sanitari ed attinenti la salute in tutte le accezioni.

Le attrezzature e gli impianti previsti dovranno essere opportunamente mitigati sia per quanto riguarda gli aspetti paesistico – ambientali, con la previsione di alberature e verde di schermo, sia per gli aspetti legati all'inquinamento acustico, atmosferico, idrico, elettromagnetico, ..., con riferimento alle norme ed alle disposizioni vigenti in materia.

Gli impianti tecnologici compresi nel tessuto edificato, che presentano livelli di incompatibilità (per rumore, sicurezza, traffico, visibilità, rischi di inquinamento, anche elettromagnetico e luminoso), si intendono provvisori in attesa della relativa rilocalizzazione.

Art. 106.2 Parcheggi pubblici o di uso pubblico – Mobilità

Sono aree riservate agli spazi di sosta nell'ambito del quadro generale della mobilità.

Il loro dimensionamento dovrà essere verificato in fase di redazione di piani e progetti esecutivi.

Oltre a tali aree esplicitamente destinate a parcheggio, pubblico o di uso pubblico, in tutte le zone edificabili dovranno essere riservati appositi spazi di parcheggio privato, così come stabilito dalle presenti Norme.

Per quanto riguarda le disposizioni e le norme specifiche relative alle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico si vedano gli Artt. 30 – 31 delle presenti Norme.

Nelle tavole grafiche del Piano dei Servizi è indicata la maglia relazionale esistente con i principali collegamenti carrabili (di interesse comunale ed intercomunale, con i punti ed i tratti panoramici) oltreché i percorsi storici e/o di matrice storica e la maglia (funzionale alle attività agricole) di matrice agro – silvo – pastorale.

Sono altresì indicate le previsioni per la viabilità, ovvero le nuove sedi viarie e quelle per le quali si prevede l'ampliamento ovvero la ristrutturazione delle sede e/o dei nodi di interferenza.

Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere dimensionate in rapporto al numero di utenti.

I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.

I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali; quelli a contatto con aree agricole dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con l'ambito, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.

In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati; la realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire, in parte, piantumazioni in superficie.

Art. 106.3. Il sistema delle aree verdi

Nel Piano dei Servizi, il sistema del verde non è correlato esclusivamente alla dotazione degli spazi attrezzati per la diretta fruibilità della popolazione.

Ai fini della vivibilità e della qualità urbana, assume fondamentale importanza anche tutto il sistema del verde che comprende le aree di **valore paesaggistico – ambientale e di salvaguardia ecologica che, con le aree agricole primarie, costituiscono allo stesso tempo gli spazi di connessione e di rispetto tra i vari agglomerati.**

È in queste aree del sistema paesistico – rurale che, attraverso interventi di valorizzazione della rete ecologico – naturalistica, ovvero di riqualificazione della maglia relazionale di matrice storico – rurale (in chiave escursionistica) è possibile attuare un processo di valorizzazione (agri)turistica, compatibile e sostenibile, del territorio, che, per la parte oltre i 1.200m (Ambito di elevata naturalità) potrà essere ricompreso nel P.L.I.S. proposto dal P.G.T.

Art. 106.4. Servizi ed attrezzature religiose

Tra le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale sono individuate ed indicate con apposita simbologia, le attrezzature interreligiose. Sono, in particolare, **le aree e le attrezzature per servizi religiosi riservate in proprietà e gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti, che, in adempimento ai propri fini di Istituto, soddisfano l'interesse comune e la servitù di uso pubblico.**

Le attrezzature interreligiose costituiscono opere di **urbanizzazione secondaria**, ai sensi degli Artt. 70 – 73 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.); tali aree sono disciplinate in base alle esigenze locali, dimensionate e computate nella loro misura effettiva nell'ambito della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, senza regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

Sulle suddette aree è **ammessa la realizzazione di edifici per il culto**, compresa l'area del sagrato, **e ogni attrezzatura complementare e funzionale con il servizio religioso** (anche a carattere socio – educativo – formativo, sanitario – assistenziale, culturale – ricreativo, sportivo ecc.), oratori, colonie, ..., nonché la residenza dei ministri e del personale di servizio.

Art. 107 La perequazione nel Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi individua le aree cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini di compensazione/incentivazione perequativa, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano di cui all'Art. 79 delle presenti Norme.

Art. 108 Aspetti gestionali ed attuativi del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi del Comune di **Cavargna** è stato impostato tenendo conto delle previsioni dei P.SS.EE. della ex-Comunità Montana Alpi Lepontine.

Come previsto dalle norme vigenti, sarebbe auspicabile prevedere concrete forme di aggregazione per la gestione associata di funzioni e servizi comunali.

Parallelamente sarà indispensabile procedere alla redazione del nuovo Regolamento Edilizio, che indirizzi gli interventi, incentivando l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ovvero l'ottimizzazione sul piano del comfort e la minimizzazione delle emissioni inquinanti.

Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di Legge (Codice della Strada e Regolamento di Attuazione), e secondo le competenze degli enti preposti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione delle sedi stradali.

La classificazione acustica del territorio comunale detta norme ed individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti in applicazione le Norme di cui alla Legge Quadro 26.10.1995, n. 447, e la L.R. 10.08.2001, n. 13: **il Comune di Cavargna è dotato del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con D.C.C. n.18 del 28.09.2012.**

Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, di cui all'Art. 38 della L.R. 12.12.2003, n. 26, detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o non con il sistema infrastrutturale: **il Comune di Cavargna non è dotato del P.U.G.S.S.** ed il presente Piano dei Servizi non ne risulta, quindi, integrato.

Allo stesso modo, **il Comune di Cavargna non è dotato del Piano di illuminazione** previsto dalla L.R. 17/2000.

Il Regolamento regionale 09.11.2004, n. 6 (e succ. modd. ed integr.), in attuazione della L.R. 18.11.2003, n. 22, prevede che i Comuni predispongano uno o più Piani Cimiteriali, per i cimiteri esistenti (in previsione di un loro ampliamento) o da realizzare, al fine di rispondere alle necessità di sepoltura nell'arco dei 20 anni successivi: **il Comune di Cavargna non è dotato di Piano Cimiteriale.**

Per gli aspetti relativi all'assetto geologico ed idrogeologico si fa riferimento alle Norme Geologiche ed alla classificazione della fattibilità geologica, di cui allo **Studio Geologico, idrogeologico e sismico**, nonché alla normativa regionale vigente.

Per la rete idrografica di superficie, anche a carattere minore, si fa riferimento alle Norme di Polizia Idraulica, di cui allo **Studio sul reticolo idrografico minore**, nonché alla Normativa regionale vigente.

TITOLO XIII - ALTRE NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 109 Cartografia a supporto del Piano di Governo del Territorio

Il P.G.T. di Cavargna è stato restituito sia su base aerofotogrammetrica georeferenziata (per quanto riguarda la scala territoriale più ampia), sia sulla base catastale.

Le planimetrie catastali, aggiornate e digitalizzate, hanno valore solo ai fini del Piano stesso e non rispetto alle mappe catastali originali ufficiali, rispetto alle quali potranno esservi eventuali discordanze, fermo restando il valore delle indicazioni e delle previsioni riportate.

Art. 110 Casi di contrasto e prevalenza

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le prescrizioni delle Norme, hanno prevalenza queste ultime.

In caso di contrasto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici del P.G.T. e lo stato di fatto reale, verificato con perizia asseverata, ha prevalenza quest'ultima, se non comporta modifiche alle destinazioni funzionali previste.

Nell'ambito delle porzioni di territorio comunale le cui destinazioni sono definite (nelle varie tavole del Piano) da più di una rappresentazione grafica (riferita a diverse zone omogenee), va applicata come prevalente, la più restrittiva.

Art. 111 Aree appartenenti a diversi ambiti

Nell'ipotesi in cui il terreno di uno stesso proprietario, appartenga a diversi ambiti, gli interventi ammessi dovranno rispettare le destinazioni d'uso e gli indici prescritti per i singoli ambiti, con la possibilità dell'edificazione sul confine ricadente all'interno della proprietà, anche se uno degli ambiti sia destinato ad uso pubblico, ma solo previo concordamento con l'Amministrazione Comunale, o specifica autorizzazione dell'Ente Competente.

Art. 112 Piani Attuativi già approvati

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente P.G.T., in quanto già approvati e per i quali è stata, quindi, già sottoscritta la relativa convenzione, conservano la loro efficacia fino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto degli impegni sottoscritti). Lo stesso dicasi per i Piani Attuativi anche solo adottati che non si pongano in contrasto con il P.G.T.

Art. 113 Opere private già autorizzate e/o iniziate

L'adozione del presente P.G.T. comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle Denunce di Inizio Attività in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro i termini fissati dal titolo abilitativo, ovvero tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi, salvo proroghe.

P.C. già rilasciati e D.I.A. presentate e divenute efficaci che non siano in contrasto con le previsioni e la normativa del P.G.T. vengono, invece, recepite nello stesso.

Art. 114 Riferimento a Leggi e Regolamenti vigenti

Per quanto non espressamente contemplato nelle presenti Norme, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti statali e regionali vigenti, con particolare riferimento alla L. 1150/42 (e succ. modd. ed integr.) ed alla L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), nonché alle vigenti norme derivanti dalla pianificazione sovracomunale ed a tutto l'apparato normativo direttamente o indirettamente attinente alle trasformazioni territoriali ed agli interventi urbanistico-edilizi.

Art. 115 Validità del P.G.T. - Abrogazioni delle precedenti norme

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene, che non abbiano carattere normativo di prevalenza per i contenuti specifici, nonché ogni altra disposizione dei Regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le Norme.

Art. 116 Leggi e norme relative all'attività edilizia

L'uso del suolo e l'attività edilizia sono soggetti altresì alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'Igiene e degli altri Regolamenti comunali, in quanto non in contrasto con le presenti norme e con le Leggi successivamente emanate.

Art. 117 Concessioni "una tantum"

Per interventi contemplanti l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi *una tantum* devono essere appositamente registrate e l'annotazione riportata sul titolo abilitativo autorizzativo (P.C. o D.I.A.).

Si potrà sfruttare la parte residua qualora si sia già usufruito in passato solo di parte della volumetria e/o superficie, ammesse *una tantum*, dal presente Piano o da strumenti urbanistici precedenti.

Art. 118 Norme di salvaguardia

Le Norme, oltre alle tavole grafiche prescrittive del P.G.T., hanno validità anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L. 03.11.1952, n. 1902 e succ. modd. ed integr.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di P.G.T. si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di Permesso di Costruire, ovvero di Denuncia di Inizio Attività/Segnalazione Certificata di Inizio Attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Art. 119 Pianificazione urbanistica sovracomunale

Il P.G.T. recepisce le norme prevalenti dei piani urbanistici e territoriali sovracomunali vigenti, coordinandosi rispetto alle scelte programmatiche della scala superiore, in particolare del P.T.R., del P.T.R. e del P.T.C.P., assumendo valenza paesistica nell'ambito del Piano del Paesaggio Lombardo, in quanto strumento di maggiore dettaglio.

Art. 120 Piani, programmi e progetti generali

Sono da intendersi come recepiti dal P.G.T., indipendentemente da esplicite indicazioni:

- previsioni prevalenti dei Piani e Programmi sovraordinati e quelle prevalenti dei Piani settoriali;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- Programmi Integrati di Intervento ed Accordi di Programma
- Progetti pubblici o di interesse pubblico adottati e approvati prima della data di adozione del presente P.G.T. anche solo quali progetti preliminari, se non in contrasto con le previsioni del P.G.T.

Art. 121 Costruzioni ed opere esistenti

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per gli ambiti cui appartengono, sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 31 della L. 457/78, salvo la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, finalizzate all'adeguamento fisico – strutturale ed igienico – tecnologico oltrechè funzionale, senza modifiche della volumetria e della superficie lorda di pavimento, ovvero del carico urbanistico.

Per gli edifici legittimamente esistenti posti a distanza dalle sedi stradali inferiore a quella prescritta è consentita la demolizione e ricostruzione in arretramento, con il recupero del volume preesistente.

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali dell'ambito, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino Slp.

Per le costruzioni già esistenti con destinazione conforme a quella prevista dal P.G.T. e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della volumetria e della S_{lp} esistenti.

Art. 122 Opere abusive

Le opere abusive, condonate ai sensi di Legge, possono essere oggetto di interventi di adeguamento al P.G.T.