

COMUNE DI VERCURAGO

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

modificata in accoglimento delle osservazioni

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a - Bergamo 24100

tel./fax 035/220260

RESPONSABILE U.T.C.

Dott. Arch. Claudio Consolmi

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Daniela Pavon

Dott. Arch. Maurizio Manenti

adottato dal C.C. con delibera N° 13 del 04/07/2012

approvato dal C.C. con delibera N° 35 del 19/12/2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: MAGGIO 2012

aggiornament: FEBBRAIO 2013

COMUNE DI VERCURAGO

DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: GENERALITA'**

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Vercurago, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
2. Le presenti norme si integrano con la disciplina delle NTA del Documento di Piano che definisce tutte le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico.

Art. 2 Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua:
 - a. sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla legge a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi,
 - b. in forma diretta previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.
2. Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:
 - Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005
 - Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
 - La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/2005, fatta salva la normativa Statale prevalente
 - La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A), di cui all'art. 49 della L. 122/2010 e s.m.i.
3. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Denuncia di Inizio Attività, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.
4. Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.
5. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.
6. L'intervento mediante titolo abilitativo diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.
7. Ove sia prescritto dalla presente disciplina o da quella del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti a seguito dell'approvazione di

strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

8. Tali strumenti, in particolare, sono:
 - a) I Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
 - b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
 - c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
 - d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
 - e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
 - f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente
 - g) I Piani Preliminari di Coordinamento d' Area.

9. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

11. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa

1. Il Piano delle Regole persegue la perequazione urbanistica quale elemento che deve mirare in ogni situazione a definire un sistema di diritti e doveri nel quale le necessità del “pubblico” siano distribuite secondo sistemi equitativi.
2. A tal fine all’interno degli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi territoriali e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà.

Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1 - Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal P.G.T. sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie alla quale essa è attribuito. Essa è così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la quantità complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la quantità complessiva edificabile e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la quantità complessiva edificabile e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

Ove non specificato dalle singole norme di zona, negli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa la densità edilizia viene espressa in termini zionali mentre negli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto viene espressa in termini fondiari.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto definita come al precedente punto 3.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti e dei volumi seminterrati esterni al perimetro del fabbricato.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

6 - Distacco minimo dai confini_(Dc)

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza, tale distanza in tutte le zone, salvo prescrizioni particolari e tranne che nelle zone A deve essere, pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comune non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m , tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima consentita.

È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.

La distanza minima può essere ridotta fino a ml 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità di ml 10,00.

In caso di soprizzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT la riduzione della distanza dai confini è consentita fino ad un minimo di ml 1,5 purché il soprizzo non fuoriesca dal sedime dell'edificio esistente e si rispettino le distanze minime inderogabili di ml 3 tra pareti cieche di edifici antistanti e ml 10 tra pareti finestrate secondo quanto stabilito al successivo punto 7.

7 - Distacco minimo fra edifici (De)

Per distanza tra pareti finestrate si intende la distanza minima intercorrente tra pareti di edifici antistanti.

Tale distanza deve essere pari all'altezza del fronte più alto dei due edifici antistanti e non deve comunque essere inferiore a ml 10 quando almeno una delle pareti sia finestrata.

Le distanze di cui al precedente comma non devono essere rispettate nel caso di pareti cieche e negli interventi nel Centro Storico nel quale le distanze tra edifici sono confermate nella situazione esistente.

La distanza tra pareti di edifici si misura ortogonalmente.

Le distanze tra gli edifici stabilite dal presente punto sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.

Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a mt. 2,50 non hanno rilevanza ai fini dell'applicazione del presente articolo.

Le aperture nelle coperture, realizzate con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.

Ove non diversamente specificato dalle singole norme di PGT si applica la disciplina del presente punto.

Le distanze di cui al presente punto possono essere derogate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre storture laterali alle predette sedi quanto queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

La distanza degli edifici dal confine stradale si misura sulla normale alla linea di confine esistente o prevista dal PGT.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e gli aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad una sporgenza di m 1,5 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale Ds indicate sulle tavole di zonizzazione del PGT con apposta simbologia grafica.

In generale, tranne che per la zona A, e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada così come riportata con apposita simbologia grafica nelle zone di zonizzazione del PGT
- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di zonizzazione del PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
 - a) ml 5,00 su strade di larghezza fino a ml 7,00
 - b) ml 7,50 su strade di larghezza tra ml 7.00 fino a ml 15,00
 - c) ml 10,00 su strade di larghezza superiore a ml 15,00.

9 - Altezza degli edifici (H)

Ai fini delle prescrizioni del PGT, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificativo.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 10 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere definita con l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e l'intersezione dello sporto di gronda con la muratura esterna del fabbricato.

Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) sulla facciata.

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta.

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo lineare non superi complessivamente il 25% dello sviluppo lineare della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate dal presente punto, avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.

Ove le altezze di zona siano indicate in numero di piani si considera per ogni piano l'altezza teorica di mt. 3,50 compresi i maggiori spessori di solaio per il contenimento dei consumi energetici e l'isolamento acustico.

10 - Superficie permeabile (SP): misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile alle acque in modo profondo.

11 – Unità di carico insediativo (UC) è determinato in rapporto alla dimensione della s.l.p. degli alloggi e definisce il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005, del dimensionamento degli standards urbanistici e dalla disciplina dei parcheggi.

L'UC è disciplinata dalla normativa del Piano dei Servizi.

12 - Carico urbanistico primario (CUP): esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio indotto dalle diverse destinazioni d'uso. Esso è distinto e classificato in: basso, medio, alto ed è disciplinato dalla normativa del Piano dei Servizi.

13 - Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura come costruzione autonoma dal punto di vista spaziale, statico e funzionale.

14 – Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio

15 - Unità immobiliare: porzione di edificio definita da un perimetro unitario che la distingue e la rende autonoma dalle rimanenti parti dell'edificio

16 - Aree di pertinenza: costituiscono la porzione di superficie inedificata con cui gli edifici hanno un preciso legame funzionale, estetico e formale.

Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

17 – Ambito edificabile: è la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili intereventi diretti di nuovo impianto o su eventuali edifici esistenti, a completamento del tessuto insediativo di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

18 - Volume del fabbricato V: viene misurato in metri cubi (m³) ed è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, comprendendo gli eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di ml. 3,50, salvo quanto previsto dalla disciplina dell'art. 6 del P.d.S.

Art. 5 Lotti liberi

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
2. Non è da considerare libero il “lotto funzionale” definito al successivo articolo 6.

Art. 6 Lotto funzionale

1. Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).
2. Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio, nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o complesso stesso.
3. Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne all'edificio o al complesso edilizio qualora le possibilità edificatorie del lotto di pertinenza di questa siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
3. La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.
4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.
5. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.
6. I Piani Attuativi e i Programmi Intergrati di Intervento sono corredati dagli elaborati tecnici che sono indicati nella disciplina del Documento di Piano e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.
7. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, in

base all'imponibile catastale, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

Art. 8 Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione.

1. Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:
 - a. compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico
 - b. ad incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi
 - c. ad incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.

2. Oltre alle volumetrie compensative derivanti dalla cessione di aree per servizi e attrezzature di cui all'art. 5 del Piano dei Servizi il Piano delle regole prevede i seguenti possibili interventi di incentivazione volumetrica:

Realizzazione di volumi per servizi alla persona.

3. Al fine di incentivare la realizzazione dei servizi alla persona il Comune può consentire di incrementare il volume edificabile previsto nel limite massimo del 15% dell'intervento a condizione che l'incremento venga adibito a servizi alla persona.

4. La destinazione d'uso del maggiore volume così ottenuto non può essere variata, anche senza opere, prima che siano trascorsi 10 anni dall'agibilità. Tale vincolo sarà formalmente recepito nell'atto abilitativo e costituirà condizione di legittimità dello stesso

Interventi di realizzazione di edilizia residenziale sociale

5. Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune può consentire di incrementare il volume edificabile previsto nel limite massimo del 15% dell'intervento, a condizione che l'incremento venga adibito alla costruzione di alloggi di edilizia residenziale sociale da definire con specifico convenzionamento.

6. Le priorità localizzative e le altre modalità operative saranno definite dai Programmi di intervento sociale che il Comune elaborerà a tale fine.

Edilizia bioclimatica e risparmio energetico

7. Nei Piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune si riserva di valutare il riconoscimento di un incremento volumetrico della capacità edificatoria consentita sino al massimo del 15%, a condizione che gli interventi così realizzati siano conformi ai criteri e agli indirizzi di edilizia bioclimatica e risparmio energetico e/o propongono l'uso di energia alternativa che la Regione e il Comune con propri separati atti avranno elaborato e approvato.

Interventi nel Centro Storico

8. Il PGT prevede la possibilità di assegnare, ai fini dell'incentivazione degli interventi nel Centro Storico, volumetrie compensative in rapporto ad un massimo del 15% della slp interessata ai sensi del successivo articolo 19.

Incrementi per la qualità progettuale

9. Gli interventi che vengono fatti oggetto di progetto preliminare ai sensi del successivo art. 13 al fine di concordamento dell'assetto progettuale potranno usufruire di un incremento del 10% della volumetria ammessa dalla disciplina di zona.

Con cadenza annuale la giunta Comunale relaziona al Consiglio Comunale relativamente agli incentivi concessi.

10. I diritti volumetrici compensativi di cui al punto a) del precedente comma, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dall'art. 5 del Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 9 delle presenti norme in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

11. I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui al successivo precedente comma 2, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 9.

12. I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 1, lettera c) potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

13. L'utilizzazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi, all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta prevista dalla disciplina di zona.

14. Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento dei parametri del precedente comma, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.

Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.
2. Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.
3. Le caratteristiche dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

Art. 10 Titolo edilizio convenzionato

1. Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato" o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento.
2. Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:
 - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;
 - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.
3. Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
4. Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.
5. Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
 - preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.
6. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:
- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.
7. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
8. I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
9. La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.
10. Qualora il titolo convenzionato differisca dallo schema tipo approvato, nonché nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

11. Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 45 della l.r. 12/2005; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.
2. Il computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino dei prezzi di riferimento delle opere edili della CCIA della Provincia di Bergamo con applicazione di una riduzione del 10%.
3. Il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.
4. Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che prevede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

Art. 12 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole

1. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire, di DIA o SCIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
2. Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto in tutto o in parte utilizzazione.
3. Le domande di Permesso di Costruire o gli altri atti abilitativi devono essere corredati da una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene vincolata per il rispetto degli indici.

Art. 13 Progetti preliminari

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività i proprietari degli immobili oggetto di intervento o gli aventi titolo, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del parere preventivo.
2. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
 - dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
 - dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno
3. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
4. I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.
5. Il parere preliminare che sarà espresso entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta, ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di permesso di costruire o nella presentazione della denuncia di Inizio Attività, rispetto alle quali purchè vengano presentate entro 12 mesi dalla data di comunicazione del parere e fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico edilizie, i profili già assentiti non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.
6. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) richiesta di concessione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme
 - b) richiesta di interventi in deroga ai sensi del successivo art. 14.
 - c) utilizzazione di volumetrie da attingere dal registro dei diritti edificatori in misura superiore a 300 mc.

7. Su tale richiesta si esprimerà l'Amministrazione, entro 60 giorni, sentita la "Commissione per la Qualità Urbana" che sarà nominata con specifico provvedimento della Giunta Comunale e sarà composta da tre membri scelti tra persone esperte in materia urbanistica, in materia ambientale e paesaggistica e cittadini che abbiano un curriculum di impegno ed esperienza nel settore della storia e delle tradizioni locali e nella difesa e valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale. Il Responsabile del Procedimento parteciperà in funzione di coordinatore e segretario, senza diritto di voto.

8. Ove ritenuto opportuno la Commissione per la Qualità Urbana potrà avvalersi del parere della Commissione per il Paesaggio ove istituita ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

Art. 14 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR

1. Gli interventi pubblici e privati, in attuazione del PGT concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.
2. In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della LR 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali anche diverse rispetto a quelle individuate dalla disciplina del PGT o contenenti ipotesi non coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.
3. Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.
4. In particolare i principali fattori che determinano tali modificazioni e che conseguentemente caratterizzano la qualità architettonica, urbana e il possibile impatto sul paesaggio sono i seguenti:
 - Modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti
 - Tipologie edilizie, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti
 - Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato
 - Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee di arretramento o di sviluppo delle cortine edilizie.
 - Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti)
 - Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici

- Elementi di delimitazione degli spazi privati
 - Elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo
 - Elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compostivi dell'involucro esterno.
5. Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali eventualmente già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
 6. Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla Commissione Edilizia di concerto con la Commissione per la Qualità Urbana, che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.
 7. La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.
 8. Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento motivato
 9. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT .
 10. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione con proprio parere motivato, potranno consentire deroghe alla disciplina dell'art. 4 punti 5, 6, 8,9,. Qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.

Art. 15 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed,ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.
4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.
6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.
7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
 - a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli;
 - b) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
 - c) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;
 - d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar,

- ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
 - f) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,
 - g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché esercizi di somministrazione di cibi e bevande
 - h) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa rientrano tutte le attività di spettacolo e ricreative nonché le attrezzature per lo sport;
 - i) **agricola produttiva;**
 - j) **residenziale agricola.**

Art. 16 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

1. La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.
2. Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:
 - A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
 - B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
3. Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
4. Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.
5. Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

6. Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni devono sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
7. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
8. Affinchè la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:
 - intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
 - introduca l'uso in via principale.
9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.
10. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.
11. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).
12. Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.
13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali,

accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.

14. E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
15. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
16. L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
17. Il mutamento della destinazione d'uso è comunque subordinato alla determinazione degli oneri urbanizzativi e al versamento del relativo conguaglio, se dovuto tra gli oneri della nuova destinazione rispetto a quelli della destinazione precedente.
18. Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.
19. L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.
20. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.
21. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto

alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.

22. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.

23. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

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

25. La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.

26. I cambi d'uso con opere, se pur non urbanisticamente rilevanti, sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione calcolati ai sensi dell'art. 44, punto 12 della L.R. 12/2005.

27. Non sono soggetti a pagamenti degli oneri i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, e salvo che determinino modifica della destinazione urbanistica dell'edificio nel quale vengono effettuati.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI:**

DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 17 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale

1. Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.
2. La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.
3. La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.
4. In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:
 - a** - negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
 - b** - banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
 - c** - alberghi, strutture ricettive e ristoranti (anche in edifici autonomi), altre attività di somministrazione di cibi e bevande;
 - d** - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
 - e** - locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 150;
 - f** - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
 - g** - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
 - h** - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.
5. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.
6. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.
7. Sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia (< 1,00 mc/mq);
- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Art. 18 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

I seminterrati concorrono comunque alla formazione della superficie coperta.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 2,60.

I seminterrati concorrono comunque alla formazione della superficie coperta.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I porticati; i balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

Tali elementi concorrono comunque alla formazione della superficie coperta.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento del Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

Negli edifici con presenza di unità immobiliari con src inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.: in tal caso il volume teorico dell'edificio verrà calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ciascun piano per la s.r.c. complessiva al netto delle superfici degli alloggi di cui al presente comma e aggiungendo nella misura indicata la volumetria teorica di ciascuno di tali alloggi.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,50.

5 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta, indipendentemente dalla src esistente, dividendo il volume fisico del fabbricato oggetto di recupero, inteso come “solido geometrico” definito nel massimo involuppo di ciascuno dei solidi che lo compongono, per il divisore 3.

Art. 19 Perimetro dell'Ambito di centralità

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua mediante apposita perimetrazione le aree all'interno delle quali sono presenti gli elementi dotazioni, funzionali e gli spazi pubblici che connotano il sistema delle funzioni centrali.
2. All'interno di tale perimetro il Piano delle Regole prevede l' incentivazione, e la promozione di tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che possono contribuire alla crescita di tali funzioni e al miglioramento della capacità attrattiva e della qualità urbana e fruitiva degli spazi aperti e di relazione.
3. In tal senso sono previsti:
 - azioni di incentivazione per la riqualificazione dei fronti commerciali e per la realizzazione di nuovi fronti, con la possibilità di inserire attività commerciali al dettaglio sia nella dimensione di vicinato sia con superfici di vendita di media struttura, fino ad un massimo di 250 mq per ogni attività, da collocarsi prioritariamente ai piani terreni prospettanti sui fronti strada. Sui medesimi fronti sono vietate le destinazioni residenziali a piano terra. Sono inoltre ammesse le attività di carattere terziario direzionale anche con superficie estesa all'intero piano terra degli immobili. Negli spazi non prospettanti sui fronti strada sono comunque ammesse le destinazioni sopra indicate, anche qualora la slp complessiva dovesse essere superiore al 50% della src dell'edificio di appartenenza
 - interventi di riqualificazione degli spazi urbani aperti e dei fronti edilizi prospettanti sulla viabilità pubblica
 - interventi di promozione della pedonalità, da attuarsi sia mediante riqualificazione degli spazi già esistenti dedicati, sia attraverso l'eventuale individuazione di nuovi tracciati della mobilità dolce.
 - incentivazione della realizzazione di spazi di sosta veicolare e in particolare della formazione di interventi per la realizzazione di "parcheggi di corona". In tal senso, ove l'Amministrazione ritenga di soddisfare il carico urbanistico afferente le attività commerciali e terziarie in localizzazioni esterne alle aree oggetto di intervento edilizio le superfici per la sosta individuate dalla disciplina del Piano dei Servizi potranno essere monetizzate.
4. Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte esterne ai lotti e prospettanti sulla viabilità pubblica nonché gli interventi per la realizzazione di percorsi ciclopedonali potranno essere effettuati in forma diretta dai titolari degli interventi edilizi anche su aree pubbliche, a scomputo dei contributi afferenti i Permessi di Costruire.

5. Tali interventi sono considerati di interesse generale e potranno essere realizzati anche a scomputo totale o parziale del contributo relativo al costo di costruzione sulla base di criteri che saranno indicati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi entro 120 giorni dalla data di approvazione del PGT.

6. Il Consiglio Comunale, potrà, con propria deliberazione, anche successivamente all'approvazione del PGT, e comunque non oltre 3 anni da questa, prevedere l'assoggettamento in tutto o in parte dell' Ambito di Centralità alla preventiva formazione di un Piano Preliminare di Coordinamento d'Area.

Art. 20 Tessuti storici consolidati: interventi negli Ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.
2. Sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 21.
3. Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Piano di Recupero o di un Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.
4. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:
 - alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
 - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
 - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.
5. Potranno essere concesse trasformazioni globali purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificata la morfologia dell'impianto, vengano conservati i vecchi tracciati stradali gli schemi delle facciate e vengano mantenute le caratteristiche esteriori delle murature di antica formazione; laddove le murature possano essere sostituite ai sensi delle disposizioni di cui al successivo art 19, gli interventi dovranno comunque essere coerenti con i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno urbano di riferimento
6. Soluzioni architettoniche innovative e demolizioni e ricostruzioni in deroga ai gradi di intervento di cui al successivo art. 21 saranno ammissibili solo se previste all'interno di una proposta di Piano Attuativo.
7. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.
8. Non è ammesso l'insediamento di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza, di contro sono

ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza purchè non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali e siano coerenti con i caratteri urbani ed edilizi del contesto.

9. Sino all'approvazione dei Piani Attuativi, ove siano previsti, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.
10. All'interno dei singoli lotti edificati presenti nel Tessuto Storico Consolidato non è consentita la realizzazione di box nelle aree esterne agli edifici.

Art. 21 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione

1. La tavola degli interventi sull'edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo, individuando i seguenti gradi di intervento:
2. Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI di particolare significato architettonico e/o ambientale soggetti a tutela assoluta

1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.
2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione che modifichino gli elementi e i caratteri distributivi dell'edificio e delle singole unità immobiliari nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI a restauro dell'involucro esterno alla conservazione dell'assetto planimetrico dei caratteri tipomorfologici dell'organismo architettonico nonché degli elementi stilistici decorativi eterni ed interni

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse a condizione che non modifichino gli elementi e i caratteri distributivi dell'edificio o partizioni di vani con presenza di elementi architettonici e decorativi con caratteristiche unitarie
2. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

GRADO 3° EDIFICI soggetti alla conservazione dell'assetto planivolumetrico, e al mantenimento degli elementi di impianto compositivo e dei caratteri delle coperture

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.
2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione.
3. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato purchè non prevedano la modificazione dei caratteri tipologico distributivi e la ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

4. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.
5. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.
6. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.
7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° EDIFICI soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture e degli elementi non significativi delle coperture

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 .
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione. È prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture a condizione che siano impostate con elementi di ricomposizione dell'impianto morfologico delle stesse.
3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.
4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 5° EDIFICI soggetti a limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici

1. Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili a seguito del rilascio di Permesso di Costruire convenzionato previa presentazione del progetto preliminare di cui all'art. 13 sul quale dovrà esprimersi positivamente la Commissione per il Paesaggio.

2. Gli interventi di ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

Ove tali interventi prevedano modifiche planivolumetriche, anche con accorpamenti di fabbricati dovrà essere preventivamente approvato un Piano Attuativo degli interventi, non soggetto a obblighi di reperimento delle aree a standard.

GRADO 6° EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.
2. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Salvo diverse indicazioni da individuare all'interno di Piani Attuativi dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui ponti strada.
4. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra.

GRADO 7° CORPI DI FABBRICA RURALI O MINORI CHE RAPPRESENTANO ELEMENTI CONNOTATIVI DELL'EDILIZIA MINORE DI ANTICA FORMAZIONE DA ASSOGGETTARE A RECUPERO ANCHE CON INTERVENTI DI RIUSO RESIDENZIALE

1. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione a fini residenziali a funzioni compatibili. È ammessa la demolizione con ricostruzione previo Piano di Recupero.

GRADO 8° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

1. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.
2. Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo previa approvazione di Piano di Recupero
4. Gli interventi per volumi di entità inferiore a 500 mc sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

La disciplina degli interventi individua infine gli

AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE, LUNGO L'ASSE CENTRALE DA RIQUALIFICARE

1. Per tali ambiti è prevista la possibilità di interventi di totale demolizione e ricostruzione, anche con accorpamenti dei volumi esistenti, a condizione che venga rispettato il sedime delle facciate prospettanti su via Italia e la formazione di uno spazio a giardino privato sul fronte della via Roma.
2. L'intervento potrà essere effettuato previa predisposizione di Piano di Recupero da assoggettare a "progetto preliminare" ai sensi del precedente art. 13.

Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui al presente articolo.

Gli interventi di cui al presente articolo potranno richiedere, a fronte di particolari elementi di onerosità degli interventi, se risultanti dalla procedura di approvazione del progetto preliminare, di beneficiare di diritti volumetrici compensativi, da iscrivere nel registro di cui all'art. 9.

Tali diritti saranno determinati fino ad un massimo del 15% della slp interessata all'intervento e riconosciuti, sulla base del motivato parere positivo espresso sulla richiesta di parere preliminare, con specifica presa d'atto del Consiglio Comunale.

Art. 22 Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità

1. I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.
2. Tali gradi di intervento sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o, in via alternativa, previo Giudizio di Globalità, espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.
3. Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici.
4. Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav 4 del Piano delle Regole.
5. La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinate dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.
6. Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocazione di destinazioni d'uso diverse, rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.
7. Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere della Commissione per il Paesaggio.
8. Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti commi potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione urbana estesi in forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico, da attuarsi eventualmente anche

mediante la formazione di Piani Preliminari di Coordinamento di iniziativa pubblica, o da Piani Attuativi eventualmente proposti in forma unitaria anche dai privati interessati.

Art. 23 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna, ove previsti o ammessi, potranno essere attuati anche mediante svuotamento parziale o totale delle strutture edilizie, a condizione del mantenimento dell'intero sistema delle cortine murarie esterne, ed in particolare sulle parti prospettanti sugli spazi pubblici.
2. A tal fine il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata perizia tecnico-statica che valuti la possibilità di effettuare gli interventi proposti senza compromettere il mantenimento delle strutture murarie esterne indicando le necessarie modalità e tecniche di intervento, le provvidenze da attuare per garantire la sicurezza e la stabilità dei manufatti durante l'esecuzione dei lavori e i calcoli statici e le prescrizioni progettuali per il consolidamento strutturale definitivo.

Art. 24 Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono identificati come segue:
 - a. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali omogenee
 - b. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali omogenee con presenza di edifici a destinazione incoerente
 - c. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali disomogenee
2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' Art. 5 le quali non potranno essere superate la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno delle "aree libere utilizzabili a fini edificatori", di cui all'art. 34.
4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
5. E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione delle seguenti formule:
 - a. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali omogenee: $S.f.^2 \times 0,045/Src$
 - b. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali omogenee con presenza di edifici a destinazione incoerente:
 $S.f.^2 \times 0,050/Src$
 - c. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali disomogenee: $S.f.^2 \times 0,055/Src$
6. Ai fini dell'applicazione delle formule matematiche per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente espressa in mq.

7. E' previsto comunque un limite massimo dello 0,45 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria per gli edifici di tipologia a), e di 0,55 per gli edifici di tipologia b) e c).
8. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno.
9. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
10. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.
11. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 6. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.
12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.
13. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.
14. Gli interventi di ampliamento potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 13.

Art. 25 Ambiti residenziali con presenza di giardini privati o di verde diffuso

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.
2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.
3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico nell'ambito dell'esame paesistico di cui al successivo art. 65.
5. Per gli edifici esistenti sono anche ammessi ampliamenti in misura massima del 20% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti.
6. Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio, se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.
7. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi secondo la disciplina di cui al successivo art. 71.
8. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' art. 5 le quali non potranno essere superate la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno delle "aree libere utilizzabili a fini edificatori", di cui all'art. 34.

Art. 26 Ambiti di riqualificazione dei fronti del percorso urbano centrale

1. In tutti gli ambiti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la posizione degli edifici e gli allineamenti delle facciate prospettanti gli spazi pubblici nonché la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
2. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi le quali non potranno superare, la superficie residenziale complessiva di 0,55 mq/mq e le altezze massime degli edifici esistenti nei lotti contigui, con riferimento all'edificio più basso, restando sempre ammissibile l'altezza di tre piani fuori terra.
3. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
4. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione della seguente formula: $S.f.^2 \times 0,065/S.r.c.$
5. Ai fini dell'applicazione della formula matematica per la determinazione dell'ampliamento ammesso si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente, espressa in mq.
6. E' previsto comunque un limite massimo dello 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria. Restano comunque confermate le volumetrie maggiori già esistenti all'atto dell'adozione del presente PGT.
7. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 4 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza maggiore considerata in numero di piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art.63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno.
8. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%, salvo rapporti maggiori già esistenti.
9. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 6 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

10. Sono ammessi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che le ricostruzioni siano attuate mantenendo gli allineamenti sugli spazi pubblici delle costruzioni preesistenti e che i progetti siano inquadrati in una planimetria di rilievo estesa alle aree limitrofe, prospettanti sui medesimi spazi pubblici e riferite ad un intorno minimo di 100 mt per ogni lato del prospetto su strada
11. I progetti saranno sottoposti al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio che potrà prescrivere un diverso allineamento del fronte sullo spazio pubblico rispetto a quello preesistente.
12. Sono sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici esistenti adiacenti, rispetto al fronte degli spazi pubblici.
13. E' possibile realizzare le nuove costruzioni a confine di lotti privati adiacenti previo accordo con il confinante che preveda l' edificazione in aderenza.
14. Gli interventi di ampliamento potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 13.

Art. 27 Complessi produttivi in ambiti di sensibilità paesistica o in contesti prevalentemente residenziali soggetti a disciplina di riconversione e riqualificazione urbanistico edilizia

1. Sono definiti nella planimetria tav. 3 del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
2. Per gli edifici e le aree di pertinenza è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti nonché il cambio di destinazione a fini residenziali e destinazioni compatibili, come individuate al precedente art. 17, per gli edifici o loro porzioni con destinazione attuale diversa.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a più fabbricati potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.
4. Gli interventi edilizi potranno essere realizzati previo Permesso di Costruire Convenzionato sulla base delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei criteri di cui all'art. 33, comma 8 e segg.
5. I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.
6. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 13.
7. L'altezza massima esistente potrà essere superata solo nel caso di progettazione proposta all'interno di un Piano Attuativo.
8. Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo inviluppo dell'insieme degli edifici esistenti o di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.

9. Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme relative agli “Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali” (art. 46), fino alla data del loro trasferimento.

Art. 28 Aree interstiziali di verde privato

1. Le aree interstiziali di verde privato costituiscono elementi del quadro qualitativo del paesaggio urbano.
2. Tali aree dovranno essere mantenute a verde e in esse non potranno essere realizzati piazzali o aree cortilizie con pavimentazione superiore al 15% della superficie del lotto.
3. Per esse non è prevista alcuna possibilità edificatoria, salva la possibilità di trasferirvi volumetrie residenziali derivanti da interventi coordinati in regime di compensazione.
4. Sono tuttavia ammesse piccole costruzioni per l'uso dei giardini nella misura massima di mq 25 con altezza massima di ml 2,50.
5. I caratteri costruttivi saranno definiti dal Regolamento edilizio.
6. È possibile la realizzazione di orti urbani.

Art. 29 Ambiti edificabili in corso di attuazione

1. Per gli interventi in zone che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA, in corso di realizzazione, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica, o di Programmi Integrati di Intervento.
2. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.
3. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.
4. Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.
5. L'ambito del PII Safilo è disciplinato esclusivamente dal successivo art. 30

Art. 30 Sedimi del Programma Integrato “Safilo” e sistema di accesso al lago dall’area Safilo

1. La cartografia del Documento di Piano e la tav. 3 del Piano delle Regole individuano l’ambito territoriale già oggetto di Programma Integrato di Intervento denominato “Area Safilo”.
 2. La disciplina urbanistica dell’ambito soggetto a PII è quella prevista dagli elaborati grafici e dalle norme tecniche di attuazione facenti parte integrante e sostanziale del PII stesso , così come approvato dal Consiglio Comunale di Vercurago con delibera n. 18 del 27.07.2006 e dai contenuti della convenzione allegata al medesimo strumento urbanistico e sottoscritta dalle parti per atto notarile in data 12.04.2007.
 3. Di conseguenza la presente norma individua quale disciplina urbanistica di PGT la disciplina specifica prevista dal Programma Integrato di Intervento oggetto della presente norma, i cui contenuti si intendono richiamati dalle presenti norme e comunque prevalenti in caso di contrasto con altri elementi della disciplina del PGT.
- 3 bis L’attuazione degli interventi già previsti dal PII vigente per le parti interessate dal sito da bonificare potrà essere effettuata solo alla conclusione del procedimento di bonifica.
4. Successivamente alla scadenza dei limiti temporali di validità del Programma, così come definito nella convenzione, potranno essere completati gli interventi edilizi previsti dalla progettazione approvata solo qualora siano stati completamente soddisfatti tutti gli obblighi posti a carico dei soggetti attuatori; in caso contrario il completamento degli interventi potrà essere attuato a condizione che entro 100 giorni dal termine fissato dalla convenzione venga richiesto dai soggetti attuatori, al Consiglio Comunale specifico atto di proroga.
 5. Su tale richiesta il Consiglio Comunale dovrà esprimersi positivamente, o con diniego motivato, entro 120 giorni dalla data di protocollo della richiesta, termine oltre il quale la richiesta si intenderà accolta alle medesime condizioni previste dal PII originario.
 6. Nell’ atto di proroga potranno essere previste eventuali specifiche prescrizioni in ordine alle modalità del completamento e all’ integrazione degli standard qualitativi.
 7. Trascorsa la scadenza di cui al precedente quarto comma le proroghe non potranno essere più richieste e gli interventi residui non saranno più attuabili, se non previa presentazione di un nuovo Programma Integrato di Intervento.

8. L'elaborato di cui al comma 1, individua inoltre con apposita individuazione grafica il “Sistema di accesso al lago” come elemento essenziale e riqualificante della struttura del PII e dell'armatura urbana più generale connessa ai sistemi di fruibilità.
9. Tale indicazione assume carattere prescrittivo anche per eventuali future varianti al Programma Integrato medesimo.

Art. 31 Sistema degli insediamenti residenziali del fronte lago

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo e le loro aree verdi di pertinenza costituiscono elementi di importanza significativa per la percezione paesistico ambientale della fascia spondale del lago di Garlate.
2. Per essi è previsto di norma il consolidamento dei caratteri planivolumetrici e della s.r.c. teorica esistente, calcolata come indicato al precedente art.18 punto 5.
3. E' comunque consentita la possibilità di un incremento della s.r.c. di cui al precedente comma in misura massima del 10%, purchè non comporti la necessità di superare l'altezza massima di ml.7.50 e il rapporto di copertura del 25% rispetto al lotto di pertinenza.
4. La possibilità di ampliamento può essere implementata mediante l'aggiunta di volumetrie compensative e/o di incentivazione previste dalla disciplina dell'art. 8 delle presenti norme, anche in questo caso purchè gli interventi derivanti dall' utilizzo di tali volumetrie non comportino la necessità di superare l'altezza massima e il rapporto di copertura indicati al precedente comma 3.
5. Ove gli edifici esistenti superassero, allo stato di fatto, i parametri di altezza e rapporto di copertura precedentemente indicati non sono consentiti incrementi volumetrici, salvo la possibilità di recupero dei sottotetti esistenti prevista dalla disciplina degli artt. 63 e segg. della l.r. 12/2005, purchè non sia superata l'altezza massima di ml. 1,50 all' imposta del tetto lungo le murature perimetrali e l' altezza media ponderale di metri 2,40 di ogni singola unità immobiliare.
6. Le aree libere dei lotti debbono essere mantenute a verde con possibilità di superfici pavimentate non superiore al 30% della superficie libera e obbligo di mantenimento della posizione e dei caratteri delle alberature d'alto fusto.
7. Modifiche ai caratteri delle aree libere indicati al precedente comma potranno essere attuate previa valutazione positiva del progetto di intervento a seguito di presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 13.

Art. 32 Aree residenziali in ambiti a prevalenza produttiva

1. L'edificazione presente nelle aree di cui al presente articolo è consolidata allo stato di fatto e viene quindi confermata la s.r.c. teorica esistente di ciascun edificio, calcolata come indicato al precedente art.18 punto 5.
2. E' comunque consentita la possibilità di un incremento della s.r.c. di cui al precedente comma in misura massima del 10%, purchè non comporti la necessità di superare l'altezza massima di ml.7.50 e il rapporto di copertura del 35% rispetto al lotto di pertinenza.
3. La possibilità di ampliamento può essere implementata mediante l'aggiunta di volumetrie compensative e/o di incentivazione previste dalla disciplina dell'art. 8 delle presenti norme, anche in questo caso purchè gli interventi derivanti dall' utilizzo di tali volumetrie non comportino la necessità di superare l'altezza massima e il rapporto di copertura indicati al precedente comma 3.
4. Ove gli edifici esistenti superassero, allo stato di fatto, i parametri di altezza e rapporto di copertura precedentemente indicati non sono consentiti incrementi volumetrici, salva la possibilità di recupero dei sottotetti esistenti prevista dalla disciplina degli artt. 63 e segg. della l.r. 12/2005, purchè non sia superata l'altezza massima di ml. 1,50 all' imposta del tetto lungo le murature perimetrali e l' altezza media ponderale di metri 2,40 di ogni singola unità immobiliare.
5. Gli interventi di nuova edificazione e le ristrutturazioni globali, dovranno prevedere sistemi di isolamento acustico che consentano, rispetto al clima acustico ammesso per le zone residenziali circostanti, abbattere i livelli di rumorosità al fine di ottenere all'interno delle costruzioni un livello di clima acustico pari a quello previsto per le zone residenziali.

Art. 33 Ambiti e complessi edilizi da riconvertire

1. Sono definiti nella planimetria di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
2. Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti e il cambio di destinazione.
3. Tali interventi potranno essere attuati previa approvazione di Programmi Integrati di Intervento o altri strumenti di Programmazione negoziata, sulla base di un Piano Preliminare di Coordinamento d'Area, che sarà predisposto dall'A.C. entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del PGT, esteso all'intera area individuata dal Piano delle Regole.
4. Il PPCA dovrà indicare gli elementi essenziali relativi:
 - a. alla individuazione della struttura morfologica, all'assetto e alla quantità dell'edificazione ammessa e alle tipologie edilizie che saranno definite in forma prescrittiva
 - b. definizione dei caratteri degli spazi pubblici e alle interrelazioni fisiche e funzionali tra gli stessi
 - c. indicazione degli aspetti della qualità ambientale ed urbana e relative prescrizioni
 - d. individuazione della localizzazione delle aree per standard urbanistici o delle modalità per la monetizzazione o per la definizione di standard qualitativi sostitutivi.
5. Il PPCA dovrà inoltre definire le caratteristiche tecniche delle infrastrutture stradali con possibilità di operare gli opportuni assestamenti e modifiche di tracciato che si renderanno necessari in sede di progettazione, senza che ciò costituisca variante.
6. Ove l'Amministrazione non approvasse il PPCA entro il termine di cui al precedente comma 3 i proprietari potranno procedere alla presentazione delle proposte di strumentazione urbanistica attuativa per interventi interessanti superfici territoriali minime di mq 3000 o, per superfici di minore entità, alla presentazione di Piani di Recupero
7. Ove i piani siano riferiti a complessi edificati a destinazione residenziale è sempre ammesso raggiungere la densità edilizia di 0,45 mq/mq di Src, salvo presenza di Src teoriche maggiori; nel caso di edifici a destinazione commerciale e/o produttiva, ferma restando la possibilità di mantenere le destinazioni commerciali, la Src teorica

dell'intervento sarà definita in 1,5 mq/mq rispetto alla slp esistente: la superficie coperta e le altezze consentite saranno definite dai P.A.

8. Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme di cui all'Art 46 fino alla data del loro trasferimento.
9. Gli interventi ammissibili nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 7 se riferiti a lotti contigui ad attività produttive in essere, potranno essere effettuati solo previa verifica da parte del Collegio di valutazione di cui all'art. 41 che dovrà prescrivere, ove necessario, le condizioni di compatibilità da inserire nel PdC convenzionato. Tali condizioni saranno trascritte negli atti di compravendita.
10. Fino all'approvazione della pianificazione attuativa, sul patrimonio edilizio esistente potranno essere effettuati gli interventi di cui alle lettere a,b,c, d dell'art. 27 della LR 12/2005 e ampliamenti dei singoli edifici in misura non superiore al 20% del volume esistente, fermi restando diritti già acquisiti, anche in presenza di cambio di proprietà.

Art. 34 Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori

1. Negli ambiti urbani disciplinati dagli articoli 24 e 25 è consentita l'edificazione dei lotti liberi individuati all'interno del perimetro del Piano delle Regole ai sensi dell'art. 5 delle presenti norme: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
 - Altezza massima: ml. 7,50;
 - Rapporto di copertura: 40%;
3. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.
4. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 13.

Art. 35 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
 - Zona del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modiche di altezza di falda;
 - Zone produttive da trasformare in residenza, se non contestualmente alla trasformazione in residenza.
2. Il recupero è escluso in tutte le altre zona extra residenziali.
3. È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.
4. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
 - nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e della altre aperture delle facciate sottostanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con “demolizione e ricostruzione” non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio.
 - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di “nuove unità immobiliari” devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno un posto auto e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.

Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

5. Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di 25 mq per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.
6. Parimenti potrà essere consentito, in funzione di accertata capacità funzionale di sopperire adeguatamente al fabbisogno stimato, di reperire le superfici di parcheggio in aree esterne al lotto di intervento.
7. I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.

Art. 36 Orti urbani

1. Nelle zone di frangia urbana e nelle aree verdi di cui all'art. 28 è ammessa la formazione di “orti urbani” mediante la suddivisione di appezzamenti purchè la superficie complessiva di intervento sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50.
2. L'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività.
3. I capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a 2x1,50 mt., con altezza non superiore a mt. 2,60 alla linea di gronda e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatibile con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio urbano.
4. Dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento.
5. La recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde.
6. La delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe.
7. L'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Art. 37 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale nè nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.
2. Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.
3. Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc.
4. Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area pertinenziale, con un minimo comunque ammesso di mq 15 e un massimo non superabile di mq 30, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.
5. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.
6. I manufatti di cui ai precedenti commi 3 e 4 dovranno essere fatti oggetto di Permessi di Costruire e dovranno preventivamente ottenere parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: ATTIVITA' PRODUTTIVE**

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 38 Caratteri urbanistici

1. Il Piano delle Regole individua gli insediamenti produttivi e le zone per gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale .
2. Gli “insediamenti produttivi esistenti”, si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del Piano delle Regole situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano delle Regole.
3. Le "Zone per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

Art. 39 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi

1. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagola del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
2. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.
3. Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 200 per ciascuna unità produttiva, indipendentemente dal numero delle unità abitative.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.
5. Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona. fermo restando che ciascuna attività produttiva potrà prevedere spazi per la vendita al dettaglio dei propri prodotti
6. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.
7. Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.
8. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale nei termini e con le modalità che saranno definiti nel Regolamento Edilizio
9. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

10. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.
11. Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.
12. Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.
13. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.
14. All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.
15. Oltre a quanto previsto dalla disciplina del Documento di Piano sono vietate le seguenti destinazioni :
 - le attività commerciali al dettaglio, non connesse con l'attività di produzione quando abbiano i caratteri dimensionali della media e della grande distribuzione, o che prevedano insediamenti unitariamente organizzati con i caratteri ascrivibili ai "centri commerciali" così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e s.m.i. e dalla successiva normativa regionale in materia, salvo specifiche previsioni individuate dalla disciplina dei successivi articoli;
 - le destinazioni elencate nei precedenti comma quando abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli eventualmente indicati;
 - le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 200;
 - tutte le destinazioni non previste o specificate dal presente articolo;
 - le attività vietate dalla disciplina del Documento di Piano.

Art. 40 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art. 4.9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su proposta del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, (fondiaria o, nel caso di pianificazione attuativa, zonale), comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo.

La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con strutture edilizie, sia con coperture di qualsiasi tipo, che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 4 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 - Distacchi e distanze dai confini e tra gli edifici

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini sono da misurarsi a squadra e a raggio relativamente ai confini e a squadra relativamente alle distanze tra pareti finestrate.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante.

Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 5.00.

6 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

7 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

8 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito e delle autorimesse interrati, nonché degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Art. 41 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui al precedente articolo delle norme del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:
 - caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
 - caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
 - caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
 - lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
 - caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.
2. La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla data di presentazione della stessa previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.
- 3 bis La verifica della compatibilità urbanistica non sarà finalizzata a escludere dal territorio particolari tipi di attività produttive, ma indirizzata a valutare preliminarmente l'adeguatezza della prevista destinazione delle attività rispetto alle condizioni fisiche e funzionali del tessuto urbano, nonché dell'organizzazione dei servizi e delle infrastrutture presenti al contorno.
- 3 ter In tal senso il Collegio di valutazione, nei casi nei quali la compatibilità potrebbe essere positivamente valutata al verificarsi di specifiche condizioni, indicherà gli interventi e le provvidenze da attuare; solo ove tali condizioni non possano essere individuate il Collegio potrà dichiarare motivatamente la sussistenza dell'incompatibilità.

4. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:
 - a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore delegato;
 - b - un esperto in materia urbanistica;
 - c - un esperto del settore industriale considerato;
 - d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL

5. Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

Art. 42 Comparti urbani prevalentemente produttivi confermati

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.
2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 ml. all'imposta di gronda o della veletta;
 - Indice di sfruttamento: esistente;
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
 - Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.
4. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 15.
5. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, sia inferiore al ru di 0,50 sf. è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice.
6. È inoltre consentita la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.
7. Quanto previsto dal precedente comma non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.
8. E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente, purchè non venga superato il rapporto di impermeabilizzazione di cui al precedente comma 3.

Art. 43 Attività produttive di supporto alla funzione turistica

1. Il Piano delle Regole conferma il complesso produttivo esistente in Via Lido Moggio, posto sul fronte lago, con destinazione ad attività connesse alla manutenzione e rimessaggio di natanti.
2. Per tale insediamento sono ammessi interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione delle strutture esistenti nonché completamenti e nuova edificazione fino ad un massimo di Superficie Coperta del 50% della superficie di pertinenza, con altezza massima di ml 8,00.
3. Gli interventi di cui al precedente comma, eccetto le manutenzioni e la ristrutturazione interna, potranno essere effettuati previa valutazione positiva di un progetto preliminare esteso all'intera area interessata dall'attività, da presentarsi ed approvare con le procedure previste dall'art. 13 delle presenti norme.
4. Eventuali interventi di sostituzione dell'attività in essere potranno essere attuati solo ove venga superata la valutazione di compatibilità urbanistica di cui al precedente art.47 e previa presentazione del progetto preliminare di cui all' art. 13 delle presenti norme
5. E' ammessa la possibilità di trasformazione dell'area a fini residenziali previa presentazione di specifico Programma Integrato di Intervento in variante al presente Piano delle Regole con le modalità previste dalla disciplina del Documento di Piano.
6. La proposta di PII definirà i parametri urbanistico-edilizi in relazione ai caratteri urbanistici del contesto e dovrà essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica.

Art. 44 Attrezzature private connesse al tempo libero e turistico ricettive

1. Le attrezzature di cui al presente articolo sono volte alla realizzazione di interventi aventi le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 15 comma 7, lettera g); sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera h) purchè complementari alla destinazione principale.

2. I parametri massimi di edificazione sono i seguenti:
 - S.l.p.: 1 mq/mq s.f., elevabili a 1,2 mq/mq per le attività ricettivo alberghiere
 - H: 2 piani fuori terra, elevabili a 3 per le attività ricettivo alberghiere
 - R.C.: 40%, comprese le eventuali superfici porticate, ancorchè aperte su tre lati

3. Le aree libere da edificazione possono essere sistemate anche con la formazione di superfici cortilizie per l'esercizio delle attività connesse alle funzioni principali, mantenendo comunque una superficie complessiva a verde non inferiore al 30% della parte in edificata del lotto.

4. Gli eventuali parcheggi interrati potranno occupare una superficie massima dell' 85% della superficie dell'area di intervento.

Art. 45 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili

1. Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione urbanistica sono da considerarsi come “non confermati, temporaneamente compatibili”.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e delle Permessi di Costruire edilizie è subordinato alla presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza: nei limiti dell'altezza prevista per la zona in cui è inserito il complesso, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori;
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 90%
8. Gli ampliamenti planimetrici sono ammessi in misura non superiore al 10% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
9. Al progetto di ristrutturazione o di ampliamento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere l'indicazione del limite massimo di tempo previsto per il trasferimento stesso.
10. Le attività produttive presenti non potranno di norma essere modificate o sostituite.
11. All'atto della cessazione totale della attività produttiva, potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica di zona.

12. Le sostituzioni dei complessi produttivi caratterizzati da attività potenzialmente impattanti, in funzione del ciclo produttivo, (utilizzo/stoccaggio di stoccaggio di sostanze pericolose, di serbatoi interrati, ecc.) saranno realizzabili previa verifica che non siano state alterate la qualità dei terreni e delle acque sotterranee, nonchè accumulati residui delle attività produttive effettuate attraverso indagini ambientali calibrate alle specifiche situazioni; deve essere verificate l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo documentando gli eventuali interventi programmati. Inoltre dovrà essere verificata l'eventuale presenza di coperture costituite da lastre di eternit e/o la presenza di altro materiale contenente amianto.

Art. 46 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali

1. Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 50 ml. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati e sono contraddistinti da apposito simbolo grafico.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente Art .
8. Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o DIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.
9. Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'Art .41.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: ATTIVITA' COMMERCIALI**

Art. 47 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e commerciali

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'Art. 4 punto 9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 4 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

4 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

5 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

6 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

7 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Art. 48 Definizione delle tipologie commerciali

1. Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.
2. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sv	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 a 900
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 901 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 1.500

3. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.
4. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Slp se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.

5. Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utensileria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami.

Art. 49 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato e le medie strutture di prossimità (300 mq S.V.)
4. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
5. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
7. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 5 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)
8. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.
9. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 48, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 50 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.

1. Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree di Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.
2. Nelle aree e negli ambiti residenziali già edificati non è di massima consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di 250 mq.
3. Le superfici ammesse dovranno essere ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
4. È ammessa anche con DIA la realizzazione di nuove superfici di vendita inferiori al limite di cui al comma 2 e sono gli ampliamenti di quelle preesistenti.

Art. 51 Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.
3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.
4. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.
5. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
6. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.
7. L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.
8. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle *“Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”*, e dell'allegato 2 del PTCP della Provincia di Lecco che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.
10. Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.
11. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.
12. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.
13. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

Art. 52 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'art. 49 delle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.
2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.
3. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.
4. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.
5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.
6. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
7. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
8. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 53 Parcheggi delle attività commerciali

1. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri del Carico urbanistico primario, salvo disposizioni legislative che prevedano quantità maggiori.
2. Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma solo quando siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi, il relativo carico urbanistico potrà essere monetizzato.
3. Gli stalli dei posti auto di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x 5,50.
4. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto auto ai fini della monetizzazione è pari a:
 - 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di strada;
 - 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati all'interno della struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
5. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e delle norme di legge, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 2 e per gli esercizi interni alle aree di antica formazione.
6. Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente Articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: DESTINAZIONI AGRICOLE**

Art. 54 Ambiti agricoli: aree di interesse agricolo ambientale destinate all'attività agricola

1. Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Essi corrispondono agli ambiti destinati alle attività agricole di interesse strategico e sono definiti alla tavola 3 e 5 del Piano delle Regole.
2. In coerenza con le finalità perseguite dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e la legge regionale n. 12/2005 artt. 59 e segg.e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:
 - deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
 - nelle frange delle periferie urbane adiacenti aree agricole, le espansioni e trasformazioni dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento, paesistico ed ambientale;
 - le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

Art. 55 Aree prevalentemente prative di valenza paesistica

1. Le tavole 3 e 5 del Piano delle Regole individuano le aree prevalentemente prative di valenza paesistica la cui perimetrazione riprende la perimetrazione individuata nella tav. 3 Quadro strutturale - Sistema Rurale paesistico ambientale - del PTCP della provincia di Lecco, adeguatamente rettificata in conformità all'art. 57, comma 2 delle NTS del PTCP, e tenuto conto dei parametri e degli elementi indicati nell'all. 5 alla DGR 8059/2008.
2. Tali aree assumono, in coerenza con le previsioni della tav. 3 - Quadro strutturale del PTCP, e con il disegno della Rete Ecologica, "prevalente valenza ambientale" ai sensi dell'art. 56, comma 4, primo alinea delle NTA del Piano Territoriale.
3. Le aree di cui al presente articolo possono essere utilizzate per la conduzione delle attività agricole effettuate dalle aziende già presenti nel territorio, escludendo comunque ogni forma di nuova edificazione, ivi comprese le serre per colture, e a condizione che le attività colturali siano compatibili con i caratteri paesaggistico ambientali che connotano la valenza paesistico dei luoghi.
4. Restano confermate le costruzioni già esistenti che potranno essere oggetto di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
5. A tal fine le modificazioni colturali dovranno essere assoggettate a valutazioni di compatibilità ambientale e paesistica che dovrà essere espressa motivatamente dalla Commissione per la qualità urbana di cui al precedente art. 13, comma 7, integrata da un tecnico agronomo abilitato.

AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Art 56 Principi di carattere generale

1. Il Piano delle Regole individua alla tav. 5 l'organizzazione del sistema paesistico - ambientale. Tale elaborato costituisce l'approfondimento e l'articolazione del quadro di indirizzo sull'organizzazione dei sistemi paesistico - ambientali individuato alla tav. 6 del Documento di Piano e fa riferimento alle analisi degli elementi della sensibilità paesistica individuati alla tav. 7 del Documento di Piano.
2. Le indicazioni e le previsioni della tav. 5 definiscono complessivamente il sistema di organizzazione delle varie componenti ambientali e paesistiche che caratterizzano il territorio di Vercurago, individuandone i caratteri che le contraddistinguono e le funzioni che svolgono all'interno della struttura complessiva.
3. Il sistema degli elementi paesistico ambientali costituisce anche il supporto degli elementi che determinano la struttura della rete ecologica comunale, così come è stata individuata alla tav. 3 del Piano dei Servizi.
4. L'insieme delle elaborazioni testuali cartografiche e normative del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, per le parti attinenti il sistema rurale paesistico ambientale ed ecologico, costituisce nel suo insieme la componente ambientale e paesistica del PGT, e troverà la sua sintesi in apposito "documento" avente funzione meramente illustrativa.
5. La disciplina degli interventi nelle aree di cui al comma 1 si inquadra e si integra con gli indirizzi per la pianificazione paesaggistica comunale di cui al Titolo VII artt. 48 e segg. delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Lecco e assume come linee guida per le valutazioni operative degli interventi i contenuti dell'allegato 2 alle medesime NTA "Indirizzi di tutela del Paesaggio Lariano".
6. Dovranno inoltre essere osservate, in quanto prevalente sulla disciplina del PGT le "prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici" di cui agli artt. 16 bis e 19 in particolare per quanto di pertinenza dei territori afferenti il lago di Lecco, con riferimento specifico al comma 10 del medesimo art. 19.

Art. 57 Ambiti verdi di distacco tra gli insediamenti di forte valenza paesistica

1. Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche.
2. Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.
3. Sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.
4. Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio, ove istituita, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.
5. In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.
6. Ove costituita la Commissione per il paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.
7. Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.
8. Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.

Art. 58 Elementi di valore paesaggistico ambientale

A. Contesto storico - paesistico di San Gerolamo:

Il contesto in oggetto costituisce nel suo insieme, anche per le parti non interessate direttamente da vincolo storico - artistico - monumentale, elemento essenziale di caratterizzazione della storia locale nelle sue componenti di organizzazione strutturale e architettonica - urbanistica nei suoi elementi di caratterizzazione paesaggistico, ambientale e nella sua connotazione di elemento essenziale e significativo della memoria collettiva.

I nuclei, gli edifici, le testimonianze architettoniche e i manufatti presenti all'interno dell'area, sono soggetti ad interventi di conservazione e valorizzazione da attuarsi mediante operazioni di restauro conservativo.

Per gli edifici non soggetti a vincolo storico - artistico - monumentale sono ammessi interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione interna a condizione che non comportino la necessità di modifiche sulle facciate esterne per le quali interventi di restauro potranno prevedere anche elementi integrativi e di composizione delle aperture al solo fine di definire l'assetto compositivo più adeguato al contesto.

Tutti gli interventi dovranno preventivamente essere fatti oggetto della procedura del progetto preliminare di cui al precedente art. 13.

Le aree verdi dovranno essere fatte oggetto di manutenzione garantendo la salvaguardia di tutti gli elementi vegetazionali e dell'assetto distributivo degli stessi all'interno dell'ambito considerato.

Gli interventi di manutenzione non ordinaria del verde dovranno essere fatti oggetto di specifica progettazione redatta da tecnico abilitato da sottoporre a parere nell'ambito del procedimento di cui all'art. 13.

B. Sistema di fruizione della fascia lago

Le fasce lineari definite con profondità variabile dal limite dell'alveo che seguono per l'intera lunghezza la sponda lacuale oggetto di tutela sono individuate nella cartografia di Piano.

Gli interventi di qualsiasi natura finalizzati alla stabilizzazione delle sponde devono assicurare il mantenimento dei caratteri naturali dell'alveo.

E' possibile la realizzazione di piccoli manufatti per l'attraversamento finalizzati esclusivamente a garantire la continuità dei sentieri pedonali e il servizio all'accesso ai fondi ai fini della coltivazione – ove ammessa - e della manutenzione agricola degli stessi.

Tali interventi devono inoltre garantire il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea e la conservazione degli elementi della biodiversità.

Lungo le fasce possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali.

L'area posta a sud della ferrovia e a monte del porticciolo turistico, contraddistinta con specifico simbolo grafico, mantiene le sole possibilità edificatorie già oggetto dei permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del PGT, fatte salve le possibilità di

incremento delle slp concesse in accoglimento di osservazione e la realizzazione di attrezzature a terra nelle aree scoperte di pertinenza.

Gli interventi all'interno del sistema di cui al presente punto dovranno inoltre essere coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni dell'art. 19 comma 10 (lago di Lecco) delle norme di attuazione del Piano Paesistico Regionale.

C. Ambito spondale di immediato rapporto con la struttura idrica principale del Torrente Gallavesa da valorizzare e tutelare: Fasce e areali di riqualificazione ambientale

Tale ambito fa riferimento all'ampia fascia posta a nord del corso del torrente Gallavesa, fino all'inizio dell'edificato, e delle limitate porzioni di superficie disponibile lungo il torrente fino al lago.

Tale ambito dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione e di definizione di un percorso finalizzato alla funzione pedonale con valenza di fruibilità del complesso della fascia spondale.

Per tale ambito dovrà inoltre applicarsi la disciplina dell'art. 20 delle NTA del PTPR.

Art. 59 Giardini privati di interesse paesistico

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.
2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.
3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico.
5. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta.
6. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).
7. Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.
8. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi

Art. 60 Tessuti di impianto storico periferico a valenza ambientale

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua gli edifici e i tessuti rurali di impianto storico presenti negli ambiti collinari per i quali deve essere fatta salva in ogni tipo di intervento la valenza ambientale e la conservazione caratteri dell'architettura storica minore.
2. Per tali fabbricati viene confermata di norma la destinazione d'uso esistente all'atto dell'adozione del PGT.
3. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 ad esclusione della demolizione e ricostruzione e della ristrutturazione edilizia, ove rivolta alla demolizione e fedele ricostruzione.
4. Sono quindi ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente le parti interne degli edifici.
5. Ove gli organismi edilizi siano già stati recuperati ma solo in parte, gli interventi di recupero delle parti residue dovranno essere condotti con le medesime caratteristiche progettuali e con scelte compositive coerenti con le parti già recuperate.
6. Anche per questi fabbricati non è consentita la demolizione con ricostruzione anche se fedele.
7. Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura.
8. In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.
9. Gli interventi di sistemazione di aree esterne per funzione e usi pertinenti alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all'interno dell'area individuata da segno grafico uniforme all'interno della quale sono individuati gli edifici.
10. Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree rurali limitrofe.

11. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.

Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;

- d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
- e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

12. Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.

13. Tutti gli interventi edilizi di cui al presente articolo dovranno essere preventivamente assoggettati alla presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 13.

Art. 61 Presenze di carattere storico documentario

1. Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.
2. A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

Art. 62 Ambiti boscati di valore naturalistico/ ambientale da tutelare e salvaguardare

1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola e previa autorizzazione alla trasformazione d'uso del bosco, rilasciata dalla Comunità Montana Lario Orientale – Valle San Martino, o dal Parco Adda Nord a seconda dell'area di competenza.
2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive.
3. Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.
4. E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.
5. E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme regionali in materia forestale..
6. Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.
7. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.
8. Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.
9. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.

10. Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF.

Art. 63 Ambito di riqualificazione della struttura boscata con volumetria definita compensativa

1. La superficie territoriale di tale ambito è destinata al completamento del sistema boscato adiacente all'ambito stesso.
2. A tal fine le aree sono individuate come aree per interventi di compensazione ambientale, da attuarsi ai sensi dell'art. 71 delle presenti norme.
3. Gli interventi saranno attuati dalla pubblica amministrazione previa acquisizione dei necessari sedimi o messa a disposizione dell'area.
4. La disponibilità di cui al comma 3 sarà compensata mediante l'applicazione del criterio della compensazione volumetrica di cui all'art. 5 del Piano dei Servizi, in tal caso consentendo l'utilizzo di quota parte delle aree per la realizzazione delle volumetrie residenziali compensative, previa predisposizione di un progetto complessivo dell'intervento, all'interno del quale saranno definiti i parametri di altezza e superficie coperta dei volumi da realizzare.
5. Il progetto dovrà essere assoggettato alla procedura del progetto preliminare di cui al precedente art. 13.

Art. 64 Percorsi di interesse paesistico e principali prospettive visuali di interesse paesistico- Percorsi della mobilità dolce

1. Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore.
2. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.
3. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.
4. Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:
 - all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
 - non è consentita all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.
5. Si richiamano infine le indicazioni relative ai tracciati di interesse paesaggistico di cui alla disciplina dell'art. 26, commi 2,9,11 e 15 del PTPR.

Art. 65 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame relativamente al loro inserimento nel contesto.
2. Il medesimo esame è obbligatorio anche per i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.
3. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame.
4. Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al PTCP, definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.
5. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
6. Nell'esame dei progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia la valutazione di cui al presente articolo dovrà assumere come elementi di riferimento i contenuti e gli indirizzi individuati nell'allegato 2 delle Nda del PTC della Provincia di Lecco.
7. A tal fine gli elaborati di progetto dovranno essere integrati con una adeguata ricognizione speditiva del contesto che documenti cartograficamente lo stato dei luoghi secondo i criteri individuati al punto 9 del citato allegato 2 alle Nda del PTCP.
8. Tutti i progetti di intervento, che modifichino l'assetto planivolumetrico delle volumetrie esistenti e/o introducano nuove volumetrie, inoltre dovranno garantire il mantenimento della percezione dai "punti visuali sensibili" individuati nella cartografia del PTPR ai sensi dell'art. 27 delle relative NTA e dalla componente paesistica del PTCP della Provincia di Lecco.

**AREE E AMBITI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DELLE RETI
ECOLOGICHE**

Art. 66 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Il Piano delle Regole nella “Componente paesistica” e il Piano dei Servizi nella “Articolazione della rete ecologica” individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.
2. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall’ampiezza e dalla valenza strategica, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.
3. I criteri e le modalità di intervento ammesse all’interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione.
4. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.
5. Il Comune con apposito studio specifico:
 - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione secondo gli indirizzi e le indicazioni della tav. 3 del Piano dei Servizi;
 - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
 - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.
6. I corridoi ecologici sono individuati con apposito simbolo grafico nella tav. 3 del PdS ed interessano il sistema delle aree rurali definite dalla medesima tav. 3, nonché il sistema degli ambiti boscati e le aree interne alla zona a valenza paesistico ambientale del Santuario di S. Girolamo.
7. La disciplina di ciascuna area è quella definita dalla disciplina della componente ambientale e paesistica.

Art. 67 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale

1. L'intero sistema delle aree rurali, a diversa valenza ambientale e paesistica, costituisce, nell'ambito della struttura della rete ecologica provinciale e nella articolazione della rete ecologica locale la "fascia di immediato rapporto con la struttura idrica principale" che si definisce come elemento di interesse primario del sistema della rete.
2. Le aree comprese all'interno di tale fascia continua restano comunque disciplinate in funzione dell'articolazione individuata nella componente ambientale e paesistica del PGT.
3. Gli elementi di cui al presente articolo fanno riferimento al sistema superficiale delle acque di rilevante interesse eco sistemico riferito alle fasce spondali del lago di Garlate e al corso del torrente Galalvesa.

Art. 68 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. 66 dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
 - b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
 - c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.
4. I varchi di cui al presente articolo sono da individuare all'interno dei corridoi ecologici di cui al precedente art. 66 ove siano presenti elementi che possono determinare ostacolo alla continuità dei corridoi stessi.

Art. 69 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica

1. Il passaggio e l'articolazione delle infrastrutture viarie sia di livello territoriale sia di livello locale possono determinare elementi di interferenza con la continuità degli elementi della rete ecologica ed in particolare con i corridoi ecologici ai vari livelli.
2. I criteri e le modalità di intervento nelle aree interessate da tali barriere rispondono al principio della riqualificazione.
3. Negli interventi di trasformazione urbana e negli interventi di modifica, ristrutturazione e/o nuova realizzazione di percorsi infrastrutturali devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio del PTCP.
4. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.
5. Le principali barriere infrastrutturali e i nodi di criticità principali sono individuati con apposito simbolo grafico nella tav. 3 del PdS.

Art. 70 Arbusteti, Siepi, Filari

1. Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.
2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.
3. Modifiche agli elementi individuati dal presente articolo sono effettuati solo previa autorizzazione del Comune.

Art. 71 Compensazione ambientale

1. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione e di pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale.
2. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o DIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione e il reperimento di tali aree in zone idonee.
3. I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.
4. In tali casi, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita la realizzazione di una pianta di alto fusto ogni mc 400 di intervento, da piantumare sul territorio comunale in aree appositamente individuate dall'Amministrazione mediante intervento eseguito dall'Amministrazione stessa utilizzando i proventi della monetizzazione.

Art. 72 Sistema delle aree rurali di interesse ecologico

1. Tutte le aree rurali nel loro insieme indipendentemente dalla loro specifica valenza ambientale e paesistica o di altre funzioni alle quali siano rivolte, compresa la destinazione per attività agricole, debbono garantire interventi che non pregiudichino la qualità dei suoli, sia in ordine alle caratteristiche pedologiche e vegetali zonali, sia in rapporto alla tutela del sottosuolo relativamente al rischio di immissione nello stesso di inquinanti che possano modificare i caratteri del substrato o produrre effetti negativi del sistema generale delle acque sotterranee e superficiali.

Art. 73 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore

1. Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, individua in 10 ml le fasce di protezione del reticolo stesso che garantiscono gli elementi di continuità naturalistica, ambientale e fruitivi del reticolo medesimo.
2. Lungo tali fasce è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, anche mediante movimenti di terra, salvo che siano preordinati a garantire lo stato di sicurezza degli alvei e dei bordi stessi.
3. È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in convenzione con la Pubblica Amministrazione.
4. Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 2 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione di cui all'art. 6 del Piano dei Servizi.

**INTERVENTI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI
ELEMENTI SPECIFICI**

Art. 74 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

1. Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e allegato al PGT individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.
2. Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale “ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici” una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.
3. Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati.
4. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.
5. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.
6. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.
7. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.
8. Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
9. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.
10. Le distanze di cui ai precedenti 2° e 7° comma potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al PGT.
11. Si richiama infine il rispetto della disciplina di cui all'art. 20 delle NTA del PTPR in ordine alla “rete idrologica naturale”.

Art. 75 Ciclo delle acque

1. Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.
2. Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:
 - a. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
 - b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
 - c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
 - d. per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;
 - e. nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 76 Fasce e aree di rispetto e di contenimento dell'edificato

1. Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti; alla data di adozione del Piano.
3. All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.
4. L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
5. Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.
6. Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:
 - a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) realizzazione di aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
 - j) impianti di trattamento di rifiuti;
 - k) pascolo e stazzo di bestiame;
 - l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.
7. Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.
8. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.
9. Per le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie, oltre alla disciplina del presente articolo si applicano i disposti della disciplina del Piano dei Servizi, ove individuata, e comunque devono essere rispettate tutte le disposizioni Provinciali, Regionali e Statali in materia. Tali fasce, di norma, sono rappresentate nella tav. 2 del DdP; ove non presenti si applicano comunque ad ogni infrastruttura presente allo stato di fatto.

Art. 77 Realizzazione di strutture temporanee

1. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3, comma 1, lettera e.5) del DPR 380/2001 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali i vincoli di inedificabilità speciali
2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalla norma di riferimento e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.
3. Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.
4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.
6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali costituire semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte.
7. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.

Art. 78 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee

1. È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici.
2. L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.
3. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre strutture, che coprano più di venti metri quadrati, derogabili, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa.
4. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.
5. Solo nelle aree a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri urbanizzativi è consentita l'installazione di autolavaggi; nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti ai sensi del precedente comma 3 purchè normati da apposita convenzione.

Art. 79 Inammissibilità di deroghe

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per gli edifici siti in zone a destinazione diversa da quella principale o qualificante degli edifici stessi, così come definita dall'art. 11 delle presenti norme, esclusi i casi specificamente disciplinati dalle singole normative di Piano, è prevista la possibilità di effettuare, operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, anche se fedele.

Indice

<i>Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole</i>	2
<i>Art. 2 Modalità di attuazione</i>	3
<i>Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa</i>	5
<i>Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici</i>	6
<i>Art. 5 Lotti liberi</i>	11
<i>Art. 6 Lotto funzionale</i>	12
<i>Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi</i>	13
<i>Art. 8 Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione</i>	15
<i>Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori</i>	18
<i>Art. 10 Titolo edilizio convenzionato</i>	19
<i>Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi</i>	22
<i>Art. 12 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole</i>	23
<i>Art. 13 Progetti preliminari</i>	24
<i>Art. 14 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR</i>	26
<i>Art. 15 Destinazioni d'uso</i>	28
<i>Art. 16 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti</i>	30
<i>Art. 17 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale</i>	35
<i>Art. 18 Parametri specifici per l'edificazione residenziale</i>	37
<i>Art. 19 Perimetro dell'Ambito di centralità</i>	39
<i>Art. 20 Tessuti storici consolidati: interventi negli Ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione</i>	41
<i>Art. 21 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione</i>	43
<i>Art. 22 Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità</i>	47
<i>Art. 23 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia</i>	49
<i>Art. 24 Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica</i>	50
<i>Art. 25 Ambiti residenziali con presenza di giardini privati o di verde diffuso</i>	52
<i>Art. 26 Ambiti di riqualificazione dei fronti del percorso urbano centrale</i>	53
<i>Art. 27 Complessi produttivi in ambiti di sensibilità paesistica o in contesti prevalentemente residenziali soggetti a disciplina di riconversione e riqualificazione urbanistico edilizia</i>	55
<i>Art. 28 Aree interstiziali di verde privato</i>	57
<i>Art. 29 Ambiti edificabili in corso di attuazione</i>	58
<i>Art. 30 Sedimi del Programma Integrato "Sajilo" e sistema di accesso al lago dall'area Sajilo</i>	59
<i>Art. 31 Sistema degli insediamenti residenziali del fronte lago</i>	61
<i>Art. 32 Aree residenziali in ambiti a prevalenza produttiva</i>	62
<i>Art. 33 Ambiti e complessi edilizi da riconvertire</i>	63
<i>Art. 34 Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori</i>	65
<i>Art. 35 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti</i>	66
<i>Art. 36 Orti urbani</i>	68
<i>Art. 37 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini</i>	69
<i>Art. 38 Caratteri urbanistici</i>	71
<i>Art. 39 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi</i>	72
<i>Art. 40 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive</i>	74
<i>Art. 41 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure</i>	76
<i>Art. 42 Comparti urbani prevalentemente produttivi confermati</i>	78
<i>Art. 43 Attività produttive di supporto alla funzione turistica</i>	79
<i>Art. 44 Attrezzature private connesse al tempo libero e turistico ricettive</i>	80
<i>Art. 45 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili</i>	81
<i>Art. 46 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali</i>	83
<i>Art. 47 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e commerciali</i>	85
<i>Art. 48 Definizione delle tipologie commerciali</i>	87
<i>Art. 49 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali</i>	89
<i>Art. 50 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole</i>	90

<i>Art. 51 Correlazione dei procedimenti.....</i>	<i>91</i>
<i>Art. 52 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali</i>	<i>93</i>
<i>Art. 53 Parcheggi delle attività commerciali.....</i>	<i>94</i>
<i>Art. 54 Ambiti agricoli: aree di interesse agricolo ambientale destinate all'attività agricola</i>	<i>96</i>
<i>Art. 55 Aree prevalentemente prative di valenza paesistica.....</i>	<i>97</i>
<i>Art. 56 Principi di carattere generale</i>	<i>99</i>
<i>Art. 57 Ambiti verdi di distacco tra gli insediamenti di forte valenza paesistica</i>	<i>100</i>
<i>Art. 58 Elementi di valore paesaggistico ambientale</i>	<i>101</i>
<i>Art. 59 Giardini privati di interesse paesistico</i>	<i>103</i>
<i>Art. 60 Tessuti di impianto storico periferico a valenza ambientale.....</i>	<i>104</i>
<i>Art. 61 Presenze di carattere storico documentario.....</i>	<i>106</i>
<i>Art. 62 Ambiti boscati di valore naturalistico/ ambientale da tutelare e salvaguardare.....</i>	<i>107</i>
<i>Art. 63 Ambito di riqualificazione della struttura boscata con volumetria definita compensativa.....</i>	<i>109</i>
<i>Art. 64 Percorsi di interesse paesistico e principali prospettive visuali di interesse paesistico- Percorsi della mobilità dolce.....</i>	<i>110</i>
<i>Art. 65 Esame dell'impatto paesistico dei progetti</i>	<i>111</i>
<i>Art. 66 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....</i>	<i>113</i>
<i>Art. 67 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale</i>	<i>114</i>
<i>Art. 68 Varchi funzionali ai corridoi ecologici</i>	<i>115</i>
<i>Art. 69 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica</i>	<i>116</i>
<i>Art. 70 Arbusteti, Siepi, Filari.....</i>	<i>117</i>
<i>Art. 71 Compensazione ambientale</i>	<i>118</i>
<i>Art. 72 Sistema delle aree rurali di interesse ecologico.....</i>	<i>119</i>
<i>Art. 73 Fasce di protezione e continuità fruttiva del reticolo idrico minore.....</i>	<i>120</i>
<i>Art. 74 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori.....</i>	<i>122</i>
<i>Art. 75 Ciclo delle acque</i>	<i>123</i>
<i>Art. 76 Fasce e aree di rispetto e di contenimento dell'edificato.....</i>	<i>125</i>
<i>Art. 77 Realizzazione di strutture temporanee.....</i>	<i>127</i>
<i>Art. 78 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee.....</i>	<i>128</i>
<i>Art. 79 Inammissibilità di deroghe</i>	<i>129</i>