

COMUNE DI PLESIO
PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

* * * * *

ADOZIONI APPROVAZIONE

1^a ADOZIONE

Delibera del Consiglio Comunale
n. 20 del 21.12.2001

2^a ADOZIONE

Delibera del Consiglio Comunale
n. 12 dell'11.06.2002

APPROVAZIONE

Delibera della Giunta Regione Lombardia
n. 7/12952 dello 09.05.2003

ACCOGLIMENTO MODIFICHE D'UFFICIO

Delibera del Consiglio Comunale
n. 9 del 13.08.2003

PUBBLICAZIONE

Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
Serie inserzioni n. 33 del 13.08.2003

TITOLO PRIMO

RIFERIMENTI NORMATIVI E VINCOLISTICI

ARTICOLO 1 - NORME DI RIFERIMENTO

L'utilizzo e la trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale sono disciplinati dal Piano Regolatore Urbanistico Generale secondo i disposti della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51, della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n. 1 e loro successive modificazioni ed inoltre delle leggi e prescrizioni nazionali e regionali in materia urbanistica, edilizia, di tutela dei Beni archeologici, storici, artistici, di protezione: del paesaggio, della natura, di foreste, acque, aria e suolo nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene.

ARTICOLO 2 - CONTRASTI

In caso di contrasto tra le prescrizioni di Piano e le norme di Legge vigenti, queste ultime sono da intendere come prevalenti qualora le stesse risultino più restrittive delle presenti Norme di attuazione.

Nel caso insorgessero contrasti interpretativi tra le diverse tavole del P.R.U.G. saranno prevalenti le indicazioni dei disegni in scala maggiore.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle tavole di P.R.U.G. e le disposizioni delle presenti N.T.A. saranno prevalenti queste ultime.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle tavole di Piano e lo stato di fatto reale, prevarrà quest'ultimo che dovrà obbligatoriamente venire asseverato da un tecnico abilitato, pena la nullità degli atti conseguenti.

ARTICOLO 3 - VINCOLI

L'intero territorio comunale é incluso nell'ambito della Comunità Montana Alpi Lepontine.

Gran parte del territorio comunale é sottoposta al regime di vincolo idrogeologico a norma del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 (si veda la perimetrazione del vincolo sulla tav. n.).

L'intero territorio del Comune è sottoposto a vincolo ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497 sulla protezione delle bellezze naturali, in forza del provvedimento emanato dal Ministero della Pubblica Istruzione con decreto in data 27 aprile 1974, il cui testo è allegato in appendice alle presenti norme.

I seguenti ambiti e monumenti, suddivisi per località, sono vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490, articoli n. 2 comma 5° e n. 5 comma 5°, anche in assenza del previsto elenco o di decreto esplicito:

- in località Barna:

- Chiesa di Santa Maria Maddalena;
- Cappella detta della "muntada";
- Cappella detta della "pendula";
- Lavatoio pubblico;

- in località Breglia:

- Chiesa di San Gregorio;
- Santuario della Beata Vergine del Rosario e Stazioni Via Crucis;
- Cappella della Natività;
- Cappella di San Domenico;
- Lavatoio pubblico;

- in località Calveseglio:

- Municipio;
- Biblioteca;
- Edificio ex Cooperativa;
- Lavatoio pubblico;
- Salone parrocchiale;
- Ex Asilo parrocchiale;
- Area a vincolo archeologico in località Campo Passera;

- in località Ligomena:

- Chiesa di San Bernardo;
- Lavatoio pubblico;
- Torchio;

- in località Le Piazze:

- Cappella detta del "bergum";

- in località Logo:
 - Chiesa di San Sebastiano;
 - Lavatoio pubblico;
- in località Plesio:
 - Chiesa parrocchiale dei santi Fedele e Gregorio;
 - Cappella dell'Annunciazione;
 - Lavatoio pubblico;
 - Torchio;
- in località Ponte:
 - Colonia Annetta Lusardi;
- in località San Rocco:
 - Chiesa di San Rocco;
- nelle zone di monte:
 - Alpe di Varoo;
 - Alpe di Varolino;
 - Alpe di Nesdale;
 - Alpe di Pesnira;
 - Alpe Ballerona;
 - Chiesetta di Sant'Anna.

ARTICOLO 4 - CONTENUTO E COMPOSIZIONE DEL P.R.U.G.

La disciplina Urbanistico Edilizia del P.R.U.G. del Comune di Plesio si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni e previsioni di progetto contenute nelle presenti norme e nei seguenti elaborati:

- 00 - RELAZIONE
- 01 - PIANO DEI SERVIZI – 1:5000
- 02 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE – 1:10000
- 03 - STATO DI FATTO – 1:2000
- 04 - STATO DI FATTO – 1:2000
- 05 - STRALCIO AZZONAMENTO – 1:2000
- 06 - STRALCIO AZZONAMENTO – 1:2000
- 07 - CONTEGGI – 1:2000
- 08 - CONTEGGI – 1:2000
- 09 - URBANIZZAZIONI E PROPRIETÀ COMUNALI – 1:5000
- 10 - VINCOLI E AZZONAMENTO DELLE AREE ESTERNE ALLO STRALCIO – 1:5000
- 11 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 12 - SCHEDA DI CONTROLLO
- 13 - STUDIO GEOLOGICO

La cartografia di Piano è redatta su differenti supporti:

- il rilievo aerofotogrammetrico del territorio della Comunità Montana Alpi Lepontine in scala 1:5000;
- l'assemblaggio delle mappe catastali, aggiornate al 31.12.2000, riprodotto in scala 1:5000;
- il rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 limitatamente alle aree urbanizzate.

Poiché i metodi di rappresentazione geometrica utilizzati nelle mappe catastali e nel rilievo aerofotogrammetrico sono diversi per la corretta individuazione dei limiti catastali delle diverse zone di Piano è necessaria la predisposizione di un supporto georeferenziato di queste ultime che ne consenta la trasposizione sul rilievo aereo. Operazione che verrà predisposta dall'Amministrazione nelle more di approvazione del Piano.

ARTICOLO 5 - DEROGHE

Non sono ammesse deroghe al contenuto del P.R.U.G. al di fuori dei casi previsti dall'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 con i limiti imposti dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO SECONDO

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 6 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

I parametri urbanistici disciplinano le diverse aree e zone in cui é suddiviso il territorio comunale e vengono utilizzati nella progettazione della organizzazione funzionale dei comparti esistenti e delle aree di nuova espansione.

Sinteticamente vengono definiti come segue:

Superficie Territoriale - ST

É la superficie complessiva delle aree soggette a pianificazione attuativa comprensiva di:

- superfici fondiari destinate alla realizzazione degli insediamenti;
- aree destinate alle Urbanizzazioni Primaria e Secondaria non localizzate dal P.R.U.G.

Superficie Fondiaria - SF

É la superficie di ciascun lotto destinata alla realizzazione di insediamenti, depurata da:

- aree destinate ad uso pubblico;
- aree destinate alla viabilità pubblica;
- aree di rispetto inedificabili individuate dalle tavole di azionamento.

Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria - S1

Sono comprese sotto questa voce le aree destinate alle seguenti opere:

- strada Provinciale n.7 classificata C;
- strade di collegamento e distribuzione interna alle singole zone e classificate E ed F a norma del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni;
- spazi di sosta e parcheggio primario al servizio diretto di ciascun lotto, a norma della Legge n. 122 del 24 marzo 1989;
- aree di verde primario;
- costituiscono inoltre Urbanizzazione Primaria le reti tecnologiche: acquedotti, fognature, tombature, metanodotti, illuminazione pubblica oltre alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, anche se di norma non richiedono l'individuazione di aree con specifica destinazione.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - S2

Sono le aree su cui insistono o sono previste le opere elencate all'art. 44 della Legge 22.10.1971 n. 865 che di seguito si elencano:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;

ed inoltre la dotazione di aree destinate a parcheggio pubblico.

Superficie minima di intervento - Sm

É l'unità dimensionale minima oggetto di intervento di restauro, ristrutturazione o nuova edificazione all'interno di un piano attuativo.

ARTICOLO 7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

I parametri edilizi disciplinano l'utilizzo di ciascun lotto, sia ineditato sia parzialmente edificato, con l'esclusione delle situazioni esistenti, limitatamente a distanze, altezze, rapporti di copertura ed allineamenti.

Sinteticamente vengono definiti nelle pagine seguenti.

ALTEZZE

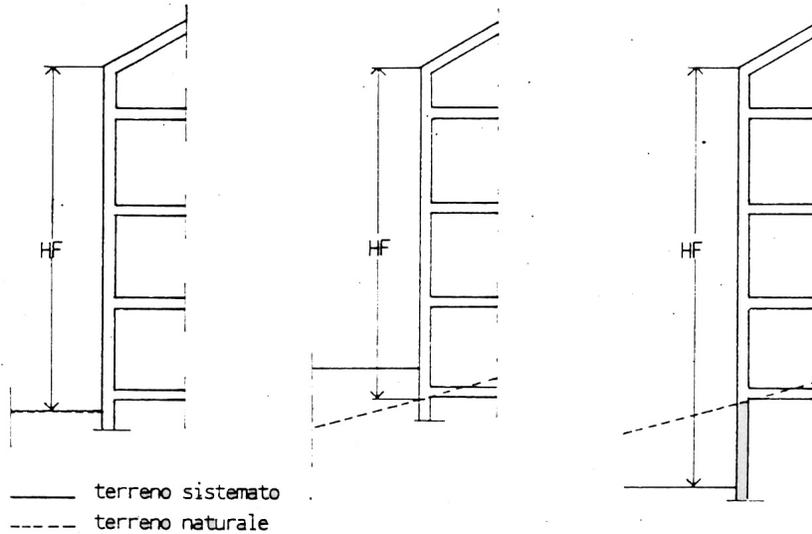
Si considerano diversi criteri e situazioni di calcolo delle altezze degli edifici o di parti di essi.

Altezza convenzionale di piano - HC

È pari all'altezza virtuale di ciascun piano incluso lo spessore del solaio e definita in 3,00 m qualsiasi sia l'altezza reale.

Altezza delle fronti - HF

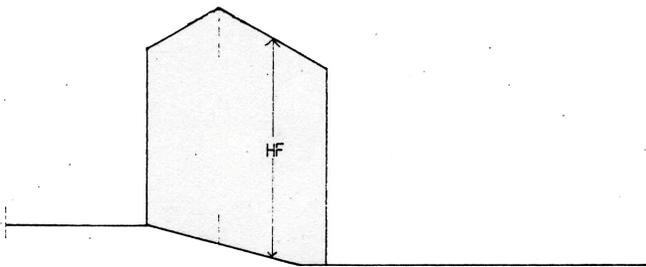
È l'altezza effettiva del corpo di fabbrica, misurata, su ciascuna fronte, a partire dal terreno naturale o sistemato se più basso o dal piano stradale nel caso di fronti confinanti con strada pubblica, sino all'estradosso del solaio di copertura, calcolato sul piano rustico della soletta, in corrispondenza al perimetro esterno del fabbricato.



CASI PARTICOLARI

Fronte a timpano regolare o irregolare

L'altezza si calcola su ciascuna fronte o parte di fronte nel punto medio di ciascuna falda con le modalità sopra descritte.



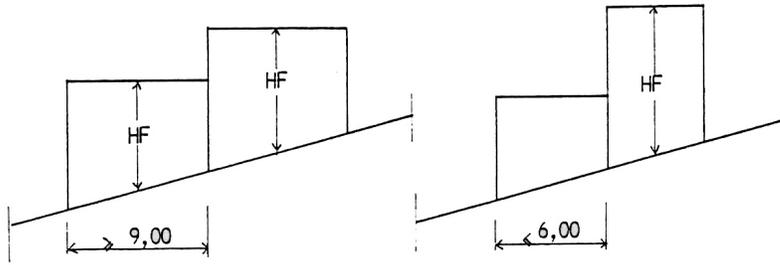
Edificio costituito da più corpi di fabbrica

L'altezza si calcola per ciascuna fronte di ciascun corpo di fabbrica secondo le modalità sovraesposte.

Edificio a gradoni

L'altezza va calcolata e verificata per ciascun corpo di fabbrica avente profondità eguale o superiore a m 9,00.

Nel caso di profondità minore l'altezza si calcola nel punto mediano del corpo di maggiore altezza.

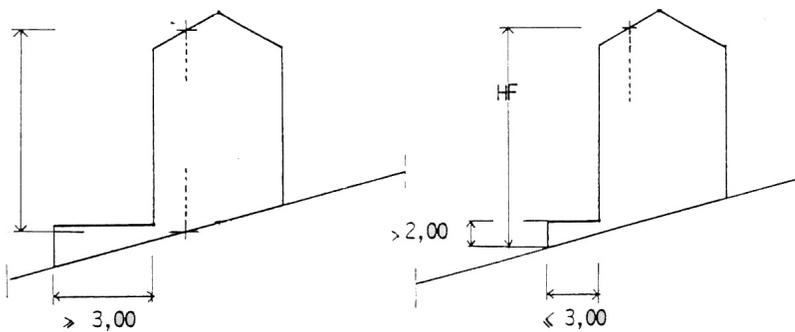


Terreni o strade in pendenza

L'altezza si misura in corrispondenza al punto medio della facciata di ciascun corpo di fabbrica.

Edifici a ridosso di muri di sostegno o su dadi di fondazioni emergenti dal terreno

Nel calcolo dell'altezza verranno inclusi anche muri di sostegno o dadi di fondazione emergenti, qualora la loro dimensione verticale sia superiore a 2,00 m e si trovino a una distanza dal piede del fabbricato inferiore o eguale a 3,00 m



DISTANZE

Distanza da strade - DS

Minima distanza tra i punti del perimetro della superficie coperta di un edificio e il ciglio stradale, inteso come linea limite delle sedi veicolari e pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione quali parapetti, arginelle e simili. La distanza viene computata dal sedime della strada esistente a prescindere dalle previsioni di adeguamento della rete viaria previste dal Piano, inclusi gli spazi di parcheggio.

Distanza dai confini - DC

Minima distanza tra i punti costituenti il perimetro della superficie coperta dell'edificio e le linee di confine, calcolata in proiezione ortogonale a queste ultime.

Non si applica alle perimetrazioni di zona previste dal P.R.U.G.

Distanza tra fabbricati - DF

Minima distanza che intercorre tra le pareti di edifici che si fronteggiano.

Distanza da confini e strade di balconi ed aggetti

Gli aggetti di elementi di facciata quali balconi, pensiline, sporti di gronda e sporti di facciata non sono rilevanti ai fini della determinazione delle distanze da strade, confini e fabbricati sino alla sporgenza di 100 cm.

INDICI

Indice di edificabilità territoriale - IT (mc/mq)

Volume massimo o minimo edificabile per ciascun mq di superficie territoriale.

Indice di edificabilità fondiario - IF (mc/mq)

Volume massimo o minimo edificabile per ciascun mq di superficie fondiaria.

Indice di utilizzazione territoriale - UT (mq/mq)

Superficie lorda di pavimento minima o massima edificabile per ciascun mq di superficie territoriale.

Indice di utilizzazione fondiaria - UF (mq/mq)

Superficie lorda di pavimento massima o minima edificabile per ciascun mq di superficie fondiaria.

Rapporto di copertura - RC (%)

Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sc/Sf).

SUPERFICI

Superficie lorda di pavimento - SLP

Sommatoria di tutte le superfici di ciascun piano, incluso il primo interrato, e delle superfici dei muri interni e perimetrali, questi ultimi calcolati convenzionalmente nello spessore di 30 cm, con l'esclusione di:

- scale interne con i relativi sbarchi ai piani, calcolati convenzionalmente nella misura massima corrispondente alla larghezza del vano scale moltiplicata per la profondità di 1,00 m e incluse le murature perimetrali sino a uno spessore di 30 cm se confinante con l'esterno e sino alla metà dei muri confinanti con altri locali;
- vani corsa di ascensori e i relativi sbarchi ai piani sino alla profondità di 1,50 m inclusi muri perimetrali;
- vani interrati o seminterrati (valutati con riferimento al terreno naturale) con superficie perimetrale interrata per una quota superiore o eguale al 60% e altezza inferiore a 2,40 m;
- portici (pubblici e privati);
- logge chiuse su tre lati;
- finestre o camini a sporto con superfici inferiori a 1,50 mq e altezza inferiore o eguale a 2,40 m;
- balconi e terrazzi;
- scale esterne aperte;
- sottotetti se aventi altezza media inferiore a 2,40 m e altezza alla radice inferiore a 1,80 m; la superficie relativa viene conteggiata quando anche uno solo dei due parametri venga raggiunto;
- autorimesse di uso privato nella misura massima prevista dalle vigenti normative;
- serre con altezza media inferiore o eguale a 2,30 m;
- volumi tecnici e relativi vani di accesso, sia interni agli edifici, sia quando fuoriescano dal profilo della copertura.

Le superfici sottostanti il primo interrato non vengono calcolate nel computo della SLP.

Superficie coperta - SC

Proiezione sul piano orizzontale di tutti i volumi costituenti gli edifici principali e accessori di progetto o esistenti su ciascun lotto con esclusione di:

- gronde;
- cornicioni;
- pensiline aperte su tre lati;
- scale aperte;
- balconi;
- sporti di facciata in genere.

Il criterio si applica agli elementi sopra elencati qualora la dimensione degli oggetti sia minore o eguale a 1,00 m

Non sono inoltre conteggiate nella superficie coperta le autorimesse interrate con copertura praticabile ricoperta di humus nello spessore minimo di 0,40 m, considerato quantità minima utile per consentire l'attecchimento della vegetazione.

Volume edificabile - V

Quantità edificabile su ciascun lotto. Include tutte le parti fuori terra ed entro terra sino al primo interrato, è costituito dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano per la relativa altezza convenzionale (HC), con esclusione del piano sottostante la copertura per il quale l'altezza si calcola al

netto dello spessore della soletta e comunque nel solo caso in cui l'altezza media interna sia maggiore o eguale a 2,40 m o l'appoggio della radice della copertura sia posto a quota superiore a 1,80 m, la norma si applica quando anche uno solo dei parametri sia presente.

Sono esclusi dal calcolo del volume gli spessori di murature perimetrali e di solaio eccedenti i 30 cm Per le murature é consentito detrarre dal conteggio spessori sino a 25 cm, per i solai sino a 15 cm

Unità Edilizia - UE

Fabbricato, da terra a cielo, isolato o contiguo ad altri corpi di fabbrica, servito da autonomo corpo scale; delimitato da murature portanti disposte sul medesimo allineamento verticale e prive di aperture, ai diversi piani, sistematicamente preordinate al collegamento con altri edifici.

ARTICOLO 8 - CRITERI PARTICOLARI DI UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

Autorimesse interrate - maggiore altezza fronti

Nella verifica dell'altezza dei fabbricati non si terrà conto della maggiore altezza conseguente alla presenza di rampe d'accesso ad autorimesse interrate, quando la porzione di maggiore altezza, determinata dall'ingresso ai garage, abbia larghezza inferiore o eguale al 10% del perimetro dell'edificio.

Edifici che si fronteggiano solo in parte

Nel caso di fronti di edifici le cui proiezioni ortogonali, in pianta o in alzato, si sovrappongano per una ampiezza inferiore o eguale a 3,00 m le distanze tra i fabbricati sono ridotte alla metà delle prescrizioni previste per ciascuna zona con il limite inferiore del rispetto delle norme del Codice Civile, a condizione che le porzioni che si fronteggiano siano prive di aperture e fatte salve le distanze dai confini, qualora non intervenga convenzione confinaria.

Edificazione a confine

In tutte le zone é consentita l'edificazione a confine; nel caso di aree contigue inedificate il preveniente dovrà produrre una convenzione con il vicino che si impegna a sua volta a edificare sulla linea di confine oppure a distanza pari a quanto previsto dalle norme di zona per i fabbricati.

Cornicioni, balconi e gronde

Nel caso di costruzione a filo strada la profondità di cornicioni, balconi, pensiline e gronde non potrà superare 1,50 m e gli stessi dovranno essere posti a quota non inferiore a 4,50 m dal piano strada.

Parametri edilizi

Nel caso di interventi di pianificazione attuativa o di concessioni edilizie che interessino aree parzialmente edificate, i parametri edilizi saranno applicati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere, calcolati secondo le modalità delle presenti norme.

Esclusione da Piani Attuativi

Qualora all'interno dei perimetri di P.A. siano inclusi edifici preesistenti non sarà necessario, ai fini della realizzazione del Piano Attuativo il conseguimento dell'assenso del proprietario del fondo interessato nel caso in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto non interessi fisicamente la pertinenza di detti edifici.

Volumi e superfici lorde di pavimento

Determinati secondo i criteri dell'art. 7 delle presenti norme sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per il dimensionamento delle aree per l'urbanizzazione secondaria, con utilizzazione di un Indice capitario volumetrico pari a 150 mc/ab.

Superficie scolante

Definisce in percentuale la quantità minima di superficie che dovrà essere mantenuta libera da finiture con caratteristiche impermeabilizzanti.

Trasferimenti volumetrici

Non é consentito il trasferimento delle quantità edificabili previste dal P.R.U.G., con l'esclusione di aree ubicate in zone omogenee C, che siano tra loro confinanti, e di quanto previsto all'art. 2, punto 4 Legge Regionale 93/80. L'asservimento dovrà venire realizzato mediante atto semplicemente trascritto e depositato in Comune.

ARTICOLO 9 - DESTINAZIONI D'USO E LORO VARIAZIONI

Le destinazioni d'uso dei diversi ambienti e locali possono venire modificate, in conformità alle previsioni di ciascuna zona edilizia e purché l'adeguamento alle nuove destinazioni sia rispondente alle norme di igiene e di sicurezza.

Il cambiamento di destinazione d'uso di suoli o di unità immobiliari: totale o parziale, sarà oggetto di Concessione Edilizia o di Denuncia di Inizio Attività in tutti i casi in cui siano previste opere edili diverse dalla manutenzione ordinaria.

In quest'ultimo caso non è necessaria la preventiva richiesta di concessione ma è sufficiente la comunicazione al Comune, con esclusione degli interventi riguardanti unità immobiliari o parti di esse la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 150 mq.

Restano comunque fermi gli eventuali obblighi dipendenti dal rispetto delle norme igieniche, di sicurezza, degli impianti, di eliminazione delle barriere architettoniche, della sicurezza antincendi e dalla necessità di adeguamento della dotazione degli standard urbanistici e comunque ogni cambio di destinazione d'uso anche senza opere edili è soggetto a nuova licenza d'uso (D.P.R. 425/95).

Si vedano anche gli articoli 15 e 16 a pag. 29.

ART. 10 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E STUDIO GEOLOGICO

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.R.G.. I progetti dovranno essere accompagnati da relazioni geologiche in tutti i casi previsti dalle prescrizioni relative alla fattibilità geologica, così come indicate nel Piano relativo, oltre a quanto già precisato nel presente P.R.U.G. sia in azzonamento sia in normativa.

La tavola n. 10 riporta le aree che rientrano nella zona di vincolo idrogeologico e sono pertanto soggette alle procedure di legge nel caso di utilizzo ai fini edilizi e di trasformazione del fondo con esecuzione di lavori di scavo e/o riporto.

TITOLO TERZO

ARTICOLO 11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

A norma dell'art. 41 quinquies Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e del D.M 2 aprile 1968 n. 1444 il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee denominate e descritte nell'elenco e nelle pagine a seguire:

ZONE A - CARATTERI GENERALI	PAG. 11
ZONA A1	PAG. 11
ZONA A2	PAG. 11
ZONA A3	PAG. 13
ZONE C - CARATTERI GENERALI	PAG. 15
ZONA C1	PAG. 15
ZONA C2	PAG. 16
ZONE D - CARATTERI GENERALI	PAG. 18
ZONA D1	PAG. 18
ZONA D2	PAG. 20
ZONE E - CARATTERI GENERALI	PAG. 21
ZONA E1	PAG. 21
ZONA E2	PAG. 23
ZONA STANDARD	PAG. 24
ZONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ O SOTTOPOSTE A LIMITAZIONI DI UTILIZZO - CARATTERI GENERALI	PAG. 25
ZONA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE	PAG. 25
ZONA A VINCOLO DI RISPETTO STRADALE	PAG. 25
AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	PAG. 26
FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	PAG. 26
AREE DI PROTEZIONE DI SORGENTI DI ACQUE MINERALI	PAG. 26
FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI	PAG. 27
AREE NON INSEDIABILI	PAG. 27
AREA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE	PAG. 27
VINCOLO MILITARE	PAG. 28
AMBITI INTERESSATI DAL PIANO PAESISTICO REGIONALE	PAG. 28

11.1 ZONE A

Comprende parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi. Ricadono nella definizione di centro storico e di nuclei di interesse storico artistico e ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 15 gennaio 2001 n. 1 le sole zone A1, individuate sulla scorta del Cessato Catasto rilevato nel 1859 e dei relativi aggiornamenti rilevati nel corso del 1898.

Suddivisione in zone

Nella tavola di piano si distinguono: zona A1, zona A2 e zona A3.

11.1.1 ZONA A1

Rientrano in questo ambito le aree costituite dai nuclei antichi sparsi sul territorio comunale, che pur non sempre caratterizzati dalla presenza di significative opere di architettura, costituiscono importante testimonianza culturale della storia economica, politica e delle tradizioni locali attraverso le diverse epoche. Le modalità di intervento saranno pertanto improntate al mantenimento di quei caratteri morfologici, tipologici e di uso dei materiali che determinano la tipicità dei singoli edifici e degli insediamenti pur con i necessari adeguamenti tecnologici.

Sino all'approvazione di una variante di Piano che preveda indicazioni specifiche per gli edifici situati all'interno della zona A1, con normativa che indichi per i singoli edifici i gradi di intervento ammissibili, nel rispetto delle previsioni dell'articolo n. 5 della L.R. 15 gennaio 2001 n. 1 e dei disposti dell'articolo n. 19 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, le sole possibilità operative consentite in queste zone sono quelle definite alle lettere: a), b), c) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e denominate: ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e adeguamento tecnologico, restauro. La disciplina delle zone A1 verrà compiutamente precisata in sede di specifica variante di Piano.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse dalla possibilità di insediamento, anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere, tutte le attività che determinano qualsivoglia forma di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del terreno, con particolare riferimento all'inquinamento acustico ed elettromagnetico, in misura superiore a quanto consentito dalle vigenti disposizioni di salvaguardia delle aree residenziali. In tutti i casi sarà obbligo del richiedente depositare documentazione preventiva atta a comprovare la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici che consentano di rientrare nei parametri previsti dalle norme vigenti e, in sede di ultimazione delle opere e richiesta di licenza d'uso, il deposito di relazioni tecniche supportate da verifiche sul campo comprovanti il pieno rispetto delle specifiche normative.

Non sono egualmente ammissibili le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, i depositi, a qualunque titolo, di materiali tossici e/o esplosivi e i depositi all'aperto di materiali, connessi ad attività commerciali o produttive.

11.1.2 ZONA A2

Comprende parti di territorio interessate dalla presenza di edifici dotati di parchi, giardini o spazi scoperti che a diverso titolo rivestono interesse ambientale sia interni ai nuclei antichi sia ubicati in zone di espansione.

La norma è finalizzata alla conservazione dei caratteri ambientali costituiti dalla presenza di aree scoperte attrezzate a verde di particolare rilevanza, anche senza la presenza di edifici di interesse storico, artistico o ambientale. L'eventuale presenza di queste tipologie di edifici è indicata dalla cartografia di Piano all'interno delle zone A1 e la definizione delle modalità d'intervento è rinviata alla definizione della variante di dettaglio relativa a queste zone.

Per gli edifici privi dei caratteri sopra citati e per le aree scoperte si potrà operare in conformità alle norme che seguono.

Modalità di intervento

Gli interventi edilizi si attuano mediante singolo atto abilitante all'edificazione.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse dalla possibilità di insediamento, anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere, tutte le attività che determinano qualsivoglia forma di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del terreno, con particolare riferimento all'inquinamento acustico ed elettromagnetico, in misura superiore a quanto consentito dalle vigenti disposizioni di salvaguardia delle aree residenziali. In tutti i casi sarà obbligo del richiedente depositare documentazione preventiva atta a comprovare la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici che consentano di rientrare nei parametri previsti dalle norme vigenti; in sede di ultimazione delle opere e richiesta di licenza d'uso il deposito di relazioni tecniche supportate da verifiche sul campo comprovanti il pieno rispetto delle specifiche normative.

Non sono egualmente ammissibili le attività commerciali con esclusione delle attività di carattere turistico-ricettivo, i depositi, a qualunque titolo, di materiali tossici e/o esplosivi; i depositi all'aperto o al chiuso di materiali connessi ad attività commerciali o produttive.

Negli edifici esistenti, che non rivestano carattere di zona A1, sono consentite le opere che rientrano nelle tipologie previste dall'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978 n.457 limitatamente alle lettere a),b),c),d), oltre alla possibilità di demolire e ricostruire il volume esistente anche in forme e distribuzione sul terreno diverse dalle precedenti, purchè non venga intaccato il patrimonio arboreo, con esclusione delle piante da frutta.

In tutti gli ambiti individuati con il simbolo di zona è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica accessori alla condizione che siano insediati in aree di margine prive di qualità ambientali e che non comportino il taglio di piantumazioni a carattere arboreo, con esclusione degli alberi da frutta.

L'abbattimento di alberi con caratteri ornamentali, determinato da malattie o condizioni di pericolo, è consentito alla condizione che venga posto a dimora un nuovo albero con caratteristiche ornamentali.

PARAMETRI DI INTERVENTO

L'edificazione di fabbricati accessori è consentita alle seguenti condizioni:

ALTEZZA DELLE FRONTI

- h. max al colmo del prospetto più alto m 2,70.

DISTANZA DAI CONFINI

- in aderenza nel caso di edificazione a confine di fabbricati esistenti;
- a confine in tutti gli altri casi.

DISTANZE DA STRADE E SPAZI PUBBLICI

- maggiore o eguale a m 5,00.

DISTANZA TRA FABBRICATI

- in aderenza nel caso di edifici in linea;
- m 10,00 in tutti gli altri casi.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

- per i fabbricati accessori è consentito un indice di edificabilità pari a 0,01 mc/mq

RAPPORTO DI COPERTURA

- pari al 5% della superficie fondiaria con verifica di tutte le superfici coperte esistenti sul fondo.

SUPERFICIE SCOLANTE

- non potrà essere inferiore al 90% della superficie del lotto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli edifici di carattere accessorio dovranno di regola avere tetto a falde con materiali di finitura e pendenze delle falde eguali a quelle dell'edificio principale, con esclusione dei volumi interrati che avranno andamento piano e soprastante copertura in erba.

Gli interventi edificatori inerenti le aree di Le Piazze, di Ponte e gli edifici isolati dovranno essere preventivamente verificati per quanto attiene alle condizioni geologiche e idrogeologiche dell'area interessata.

Le aree che ricadono in classe 4 nella Carta della fattibilità geologica, qualora individuate come edificabili potranno essere contegiate ai fini della determinazione del volume ammissibile, ma non potranno essere direttamente interessate dall'edificazione.

Le aree ricadenti negli ambiti di tutela delle sorgenti sono assimilate alla classe 3 definita nella Carta di fattibilità geologica e sottoposte a consistenti limitazioni. I progetti edilizi relativi a tali aree dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica particolarmente dettagliata in relazione agli aspetti di salvaguardia dei bacini che concorrono alla formazione degli ambiti di captazione.

In generale le relazioni geologico-tecniche, relative ad aree di classe 3 e 4 dovranno essere supportate da specifiche indagini geognostiche, predisposte da un tecnico abilitato, e dovranno altresì indicare gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare le condizioni di rischio, nonchè tutte le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

11.1.3 ZONA A3

Comprende gli edifici collocati all'esterno delle aree urbanizzate, in territorio montano, singoli o aggregati in nuclei di antica formazione, utilizzati in passato quali strutture di supporto alle attività agricole, e identificati nelle tavole di P.R.U.G. con campitura nera.

Modalità d'intervento

Gli interventi edilizi si attuano mediante singolo atto abilitante all'edificazione.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Non è consentita alcuna destinazione che non sia connessa alla conduzione dei fondi agricoli o con l'utilizzo quale abitazione temporanea.

PARAMETRI DI INTERVENTO

Le costruzioni rurali montane sono caratterizzate da schemi tipologici estremamente semplici. Si tratta di norma di costruzioni a due piani, con tetto a doppia falda disposto perpendicolarmente alle curve di livello e con dimensioni planimetriche corrispondenti a un solo locale con altezza non superiore a 4,5/5 m al colmo, con destinazione del piano terra a stalla e del piano primo a fienile; occasionalmente il piano primo risulta adibito ad abitazione temporanea.

Sono consentite: la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione dei volumi parzialmente diruti, purchè accatastati alla data del 31.12.2001, l'ampliamento sino al raggiungimento della superficie lorda massima di 45 mq includendo nel conteggio tutte le superfici esistenti, esclusi i locali accessori di nuova realizzazione e i locali posti al piano più basso, se caratterizzati da copertura a volta e da altezza media interna inferiore a 2,40 m. Gli interventi sono comunque vincolati al mantenimento delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati. Non sono consentite: l'alterazione dei profili e delle fronti, della forma e pendenza delle coperture, della dimensione degli sporti di gronda, e la modifica dei materiali di finitura. L'adeguamento delle aperture alle mutate esigenze d'uso dovrà comunque rispettare l'originaria disposizione e tipologia delle finestrate che dovranno mantenere forma rettangolare con il lato minore mai superiore a 0,70 m. Gli adempimenti dovranno uniformarsi alle caratteristiche edilizie del fabbricato preesistente.

È tassativo il mantenimento dei solai a volta. Nella progettazione ed esecuzione degli ampliamenti si dovranno mantenere gli schemi tipologici di crescita tradizionali che si esemplificano per maggior chiarezza alla pagina n. 14.

Sono esclusi dalla possibilità di ampliamento i rustici con dimensione lorda in pianta inferiore a 10 mq e le strutture provvisorie o improprie, quali tettoie e baracche, qualsiasi sia la loro destinazione d'uso.

PARAMETRI DI INTERVENTO

ALTEZZA DELLE FRONTI

- pari all'esistente per i fabbricati in essere; non superiore a m 5,60 al colmo per gli ampliamenti.

PENDENZA DELLE FALDE

- pari all'esistente sia per il fabbricato in essere sia per le porzioni in ampliamento.

DISTANZE DA STRADE E SPAZI PUBBLICI

- dalle strade veicolari: minimo m 5,00;
- da sentieri e strade pedonali: minimo m 1,50.

DISTANZE DAI CONFINI

minimo m 1,50.

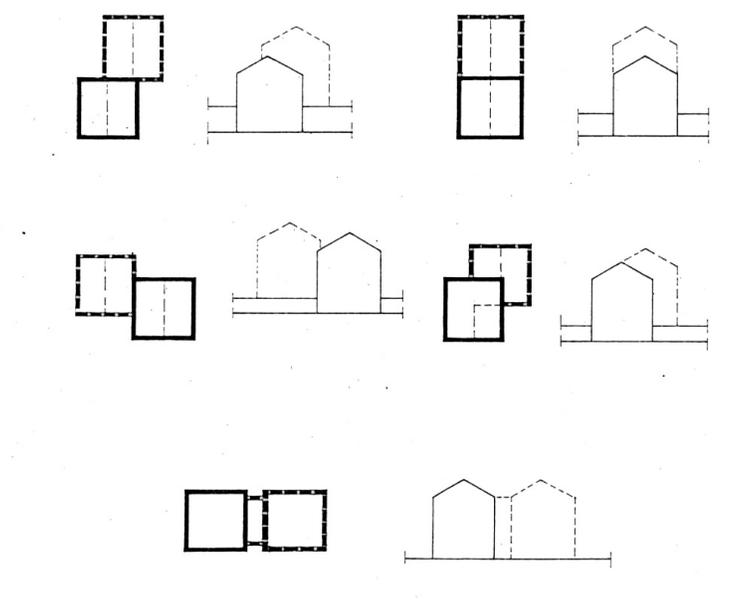
DISTANZE TRA FABBRICATI

minimo m 3,00.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

- pari all'esistente, incrementato una sola volta sino a consentire la realizzazione di unità immobiliari aventi le seguenti caratteristiche:
 - a) dimensione utile massima di 45 mq, calcolati computando gli spazi accessori esistenti e gli spazi abitabili sia esistenti sia di progetto, con esclusione degli accessori di progetto con altezza minore o eguale a m 2,20 e dei locali esistenti al piano più basso se con copertura a volta e altezza media inferiore a 2,40 m;
 - b) superficie coperta complessiva, comprese tettoie e porticati non superiore a 45 mq;
 - c) piani fuori terra non superiori a n. 2;
 - d) copertura a due falde con pendenza non superiore al 50%;
 - e) materiali di finitura: copertura in lastre di pietra o in tegole piane di gres o in materiali metallici, con colori scelti nella gamma dei grigi scuri, murature in pietra a vista o intonaco rasapietra, serramenti in legno e antoni esterni di oscuramento pieni, portoncini in legno. Per i materiali lignei non è obbligatorio l'utilizzo di finiture a vista;
 - f) in ogni caso gli interventi ammessi dovranno salvaguardare le caratteristiche ambientali e architettoniche preesistenti. A tale scopo gli ampliamenti dovranno avvenire secondo i seguenti schemi:

TIPOLOGIE DI ACCRESCIMENTO



La ricostruzione di edifici diruti non è soggetta a formazione di Piano di recupero.

Nell'ambito dei terreni di stretta pertinenza dei fabbricati è consentita la costruzione di piccoli ripostigli con superficie lorda in pianta non superiore a 10 mq, purché gli stessi abbiano altezza massima all'estradosso della copertura pari a 240 cm, siano realizzati in muratura di pietrame faccia a vista, non abbiano aperture verso l'esterno superiori a cm 10x40 h, con esclusione della porta di accesso, siano privi di gronde.

L'ubicazione nel lotto non potrà essere contigua al fabbricato principale.

Le distanze sono regolate in modo analogo a quanto previsto per il fabbricato principale.

11.2 ZONE C

Sono costituite dalle aree di recente edificazione in cui la densità edilizia non supera 1,5 mc/mq o la superficie coperta è inferiore al 12,5% e dalle aree di futura edificazione. In conformità ai disposti della L.R. 15 gennaio 2001 n.1 le aree sono state suddivise in zona C1 se già interessate da edificazione e in zona C2 se destinate a nuovi insediamenti, sia mediante titolo abilitante singolo o soggetto a convenzionamento.

11.2.1 ZONA C1

Comprende di norma gli edifici e le relative pertinenze edificate nel corso del XX secolo.

Modalità di intervento

Gli interventi edilizi si attuano mediante singolo atto abilitante all'edificazione. Sono consentite tutte le tipologie di intervento previste dall'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457; è inoltre consentita la demolizione parziale o totale senza obbligo di ricostruzione di edifici eguali ai preesistenti. Le tavole di azzonamento di P.R.U.G. individuano di norma un sedime riconducibile all'indice di edificabilità di 1,00 mc/mq; qualora la verifica planivolumetrica evidenzi la presenza di residua capacità edificatoria, sarà consentito l'ampliamento sino alla saturazione.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse dalla possibilità di insediamento, anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere, tutte le attività che determinano qualsivoglia forma di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del terreno, con particolare riferimento all'inquinamento acustico, ed elettromagnetico, in misura superiore a quanto consentito dalle vigenti disposizioni di salvaguardia delle aree residenziali. In tutti i casi sarà obbligo del richiedente depositare documentazione preventiva atta a comprovare la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici che consentano di rientrare nei parametri previsti dalle norme vigenti ed in sede di ultimazione delle opere e richiesta di licenza d'uso, il deposito di relazioni tecniche supportate da verifiche sul campo comprovanti il pieno rispetto delle specifiche normative.

Non sono egualmente ammissibili le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq; i depositi, a qualunque titolo, di materiali tossici e/o esplosivi; i depositi all'aperto di materiali, connessi ad attività commerciali o produttive.

PARAMETRI DI INTERVENTO

ALTEZZA DELLE FRONTI

- h. max a valle m 10,50;
- h. max a monte m 8,50.

DISTANZA DAI CONFINI

- in aderenza nel caso di edificazione a confine di fabbricati esistenti;
- m 5,00 calcolati perpendicolarmente ai lati dell'appezzamento, nel caso di edifici isolati. Nel caso di appezzamenti con angoli rientranti la distanza da mantenere dai confini sarà calcolata radialmente al vertice dell'angolo con raggio minimo di m 3,00, fatte salve le distanze tra fabbricati.

DISTANZE DA STRADE E SPAZI PUBBLICI

- maggiore o eguale a m 5,00.

DISTANZA TRA FABBRICATI

- in aderenza nel caso di edifici in linea;
- m 10,00 nel caso di edifici con pareti finestrate;
- m 6,00 nel caso di pareti senza finestre;
- m 8,00 nel caso preesistano sul fondo confinante fabbricati, con pareti finestrate, posti a distanza compresa tra m 1,50 e m 5,00.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

- il volume massimo edificabile è pari all'esistente, con possibilità di incremento sino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,00 mc/mq

RAPPORTO DI COPERTURA

- pari al 30% della superficie fondiaria.

SUPERFICIE SCOLANTE

- non potrà essere inferiore al 60% della superficie del lotto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree che ricadono in classe 4 nella Carta della fattibilità geologica, qualora individuate come edificabili, potranno essere conteggiate ai fini della determinazione del volume ammissibile, ma non potranno essere direttamente interessate dall'edificazione.

Le aree ricadenti negli ambiti di tutela delle sorgenti sono assimilate alla classe 3 definita nella Carta di fattibilità geologica e sottoposte a consistenti limitazioni. I progetti edilizi relativi a tali aree dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica particolarmente dettagliata in relazione agli aspetti di salvaguardia dei bacini che concorrono alla formazione degli ambiti di captazione.

In generale le relazioni geologico-tecniche, in classe 3 e 4, dovranno essere supportate da specifiche indagini geognostiche, predisposte da un tecnico abilitato, e dovranno altresì indicare gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare le condizioni di rischio, nonché tutte le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

FABBRICATI ACCESSORI

È consentita la realizzazione di piccoli edifici da adibire a ricovero di autoveicoli o piccoli depositi di legna o attrezzi, da costruire anche a confine di proprietà, con esclusione della contiguità a strade pubbliche e private e con le seguenti limitazioni:

- altezza media all'intradosso entro il limite di 2,30 m con massimo non superiore a 2,70 m pendenze delle falde e materiali di finitura eguali a quella del fabbricato principale;
- superficie massima coperta 5%;
- distanza dagli edifici esistenti: in aderenza; qualora questo non sia possibile la distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m;
- tetto a falde, con esclusione dei volumi interrati che avranno andamento piano e soprastante copertura in erba.

Il volume di questi fabbricati non rientra nel computo delle quantità edificabili nel limite di 1/10 del volume residenziale.

11.2.2 ZONA C2

Sono comprese in queste zone tutte le aree destinate alla nuova edificazione, sia di completamento di zone esistenti, sia di nuovo impianto

Modalità di intervento

Gli interventi edilizi si attuano mediante diverse tipologie di atti amministrativi in relazione alle condizioni di urbanizzazione del territorio:

- con singolo atto abilitante all'edificazione nel caso di area di completamento di ambito già urbanizzato;
- mediante Piani Attuativi, in tutti i casi individuati con simbolo P.A. nelle tavole di azionamento del P.R.U.G., corredati da convenzione estesa all'intero comparto.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse dalla possibilità di insediamento, anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere, tutte le attività che determinano qualsivoglia forma di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del terreno, con particolare riferimento all'inquinamento acustico e elettromagnetico, in misura superiore a quanto consentito dalle vigenti disposizioni di salvaguardia delle aree residenziali. In tutti i casi sarà obbligo del richiedente depositare documentazione preventiva atta a comprovare la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici che consentano di rientrare nei parametri previsti dalle norme vigenti e, in sede di ultimazione delle opere e richiesta di licenza d'uso, il deposito di relazioni tecniche supportate da verifiche sul campo comprovanti il pieno rispetto delle specifiche normative.

Non sono egualmente ammissibili le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, i depositi, a qualunque titolo, di materiali tossici e/o esplosivi e i depositi all'aperto di materiali, connessi ad attività commerciali o produttive.

Tipologie di intervento

Sono consentite tutte le tipologie di tipo aggregato in linea, a corte, a galleria ed inoltre le tipologie isolate.

PARAMETRI DI INTERVENTO

ALTEZZA DELLE FRONTI

- h max a valle m 10,50;
- h max a monte m 8,50.

DISTANZA DAI CONFINI

- in aderenza nel caso di edificazione a confine di fabbricati esistenti;
- m 5,00 calcolati perpendicolarmente ai lati dell'appezzamento, nel caso di edifici isolati.

Nel caso di appezzamenti con angoli rientranti la distanza da mantenere sarà calcolata radialmente al vertice dell'angolo con raggio minimo di m 3,00 fatte salve le distanze tra fabbricati.

DISTANZE DA STRADE E SPAZI PUBBLICI

- maggiore o eguale a m 5,00.

DISTANZA TRA FABBRICATI

- in aderenza nel caso di edifici in linea;
- m 10,00 nel caso di edifici con pareti finestrate;
- m 6,00 nel caso di pareti senza finestre;
- m 8,00 nel caso preesistano sul fondo confinante fabbricati posti a distanza compresa tra m 1,50 e m 5,00.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

- il volume massimo edificabile è pari a 1,00 mc/mq

RAPPORTO DI COPERTURA

- pari al 30% della superficie fondiaria.

SUPERFICIE SCOLANTE

- non potrà essere inferiore al 60% della superficie del lotto.

PIANI ATTUATIVI

In zona C2 sono previsti n. 8 aree in cui l'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di Piani Attuativi convenzionati con le seguenti caratteristiche e prescrizioni particolari:

a) in località Barna

P.A. n. 1 – superficie mq 9132 – volume mc 9000

P.A. n. 2 – superficie mq 8610 – volume mc 8500

P.A. n. 3 – superficie mq 7383 – volume mc 7300

L'insieme dei Piani n. 1-2 potrà all'occorrenza venire studiato in unica soluzione; dovranno in ogni caso essere concordemente definiti il tracciato e le caratteristiche della strada che delimita verso valle l'area edificabile, la cui realizzazione sarà a carico esclusivo dei lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

b) in località San Rocco

P.A. n. 4 – superficie mq 11918 – volume mc 11900

La realizzazione della strada di accesso al P.A. prevista nel Piano compete ai lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la stessa dovrà essere realizzata prioritariamente rispetto all'edificazione del lotto, è assolutamente esclusa la possibilità di utilizzare il tracciato esistente a motivo dell'eccessiva pendenza.

c) in località Piazza

P.A. n. 5 – superficie mq 5643 – volume mc 5600

d) in località Ligomena

P.A. n. 6 – superficie mq 8853 – volume mc 8800

Il tracciato stradale che delimita verso valle il comparto sarà a carico dei lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

e) in località Plesio

P.A. n. 7 – superficie mq 8249 – volume mc 8200

La realizzazione del tracciato stradale previsto all'interno del P.A. sarà a carico esclusivo dei lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il tracciato delle strade in progetto, disegnato nelle tavole di azionamento, ha carattere indicativo; in sede di progettazione dei P.A. dovranno essere definiti i tracciati esecutivi, l'andamento di questi non potrà in ogni caso modificare le quantità edificabili sopra elencate.

All'interno dei P.A. tutti gli standard sono monetizzabili, con esclusione della dotazione di aree a parcheggio da reperire obbligatoriamente in sito nella misura minima di 3,00 mq/150 mc

Nel caso in cui il perimetro dei singoli P.A. sia confinante con zone edificabili C è consentita la ripermimetrazione dei singoli comparti al fine di inserire ciascun mappale, per intero, nella stessa zona omogenea e di definire l'area di pertinenza di ciascun edificio in zona C1.

Prescrizioni particolari

Le aree che ricadono in classe 4 nella Carta della fattibilità geologica, qualora individuate come edificabili potranno essere conteggiate ai fini della determinazione del volume, ma non potranno essere direttamente interessate dall'edificazione.

Le aree ricadenti negli ambiti di tutela delle sorgenti sono assimilate alla classe 3 definita nella Carta di fattibilità geologica e pertanto sono sottoposte a consistenti limitazioni. I progetti edilizi relativi a tali aree dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica supportata da specifiche indagini geognostiche e particolarmente dettagliata in relazione agli aspetti di salvaguardia dei bacini che concorrono alla formazione degli ambiti di captazione.

In generale le relazioni geologico-tecniche, relative agli ambiti di classe 3 e 4, predisposte da un tecnico abilitato, dovranno altresì indicare gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare le condizioni di rischio, nonché tutte le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

FABBRICATI ACCESSORI

È consentita la realizzazione di piccoli edifici da adibire a ricovero di autoveicoli o piccoli depositi di legna o attrezzi, da costruire anche a confine di proprietà, con esclusione della contiguità a strade pubbliche e private e con le seguenti limitazioni:

- altezza media all'intradosso entro il limite di 2,30 m con massimo non superiore a 2,70 m, pendenze delle falde e materiali di finitura eguali a quella del fabbricato principale;
- superficie massima coperta 5%;
- distanza dagli edifici esistenti: in aderenza; qualora questo non sia possibile la distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m;
- tetto a falde, con esclusione dei volumi interrati che avranno andamento piano e soprastante copertura in erba.

Il volume di questi fabbricati non rientra nel computo delle quantità edificabili nel limite di 1/10 del volume residenziale.

11.3 ZONE D

Individuano le parti del territorio comunale destinate allo sviluppo di attività economiche e sono suddivise in due sottozone: D1-D2.

11.3.1 ZONA D1

Interessa le parti del territorio comunale destinate a insediamenti preordinati alla produzione, alla trasformazione dei beni e alle attività connesse, sia artigianali sia industriali di nuovo impianto o già insediate.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse dalla possibilità di insediamento, anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere, tutte le attività che determinano qualsivoglia forma di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del terreno, con particolare riferimento all'inquinamento acustico ed elettromagnetico, in misura superiore a quanto consentito dalle vigenti disposizioni di salvaguardia delle aree a destinazione residenziale a motivo della contiguità degli insediamenti produttivi con le abitazioni.

In tutti i casi sarà obbligo del richiedente depositare documentazione preventiva atta a comprovare la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici che consentano di rientrare nei parametri previsti dalle norme vigenti e, in sede di ultimazione delle opere e richiesta di licenza d'uso, il deposito di relazioni tecniche supportate da verifiche sul campo comprovanti il pieno rispetto delle specifiche normative.

Sono parimenti escluse le residenze e le attività a queste assimilabili, con esclusione dell'alloggio del proprietario o del custode, consentito nella misura massima di 150 mq lordi.

Modalità di intervento

- negli ambiti di nuova edificazione gli interventi sono condizionati alla predisposizione di Piani attuativi convenzionati estesi all'intera superficie individuata dalla Tavola di azionamento del P.R.U.G.;
- gli ampliamenti di attività esistenti sono consentiti mediante singolo atto abilitante all'edificazione.

PARAMETRI DI INTERVENTO

ALTEZZA DELLE FRONTI

- minore o eguale a 6,50 m sui lati a valle, con esclusione degli impianti tecnologici, la cui altezza massima sarà determinata esclusivamente dalle esigenze tecniche legate alla produzione e dal rispetto dei vincoli di natura ambientale.

DISTANZE DA STRADE E SPAZI PUBBLICI

- maggiore o eguale a m 5,00.

DISTANZA DAI CONFINI

- maggiore o eguale a m 5,00. Nel caso di appezzamenti con angoli rientranti la distanza da mantenere sarà calcolata radialmente al vertice dell'angolo con raggio minimo pari a m 5,00.

DISTANZA TRA FABBRICATI

- m 10,00 nel caso di edifici con pareti finestrate;
- m 6,00 nel caso di pareti senza finestre;
- m 8,00 nel caso preesistano sul fondo confinante fabbricati posti a distanza compresa tra m 1,50 e m 5,00.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

- superficie lorda massima ammessa 1,00 mq/mq inclusi interrati, soppalchi e ogni superficie interna.

RAPPORTO DI COPERTURA

- pari al 40% della superficie fondiaria.

DOTAZIONE AREE A STANDARD

All'interno di ciascun lotto dovranno essere predisposti spazi di parcheggio nella misura di 1 posto auto ogni 100 mq di superficie lorda. Il rilascio della concessione è subordinato alla cessione di aree nella misura del 20% della superficie lorda complessiva del fabbricato in progetto da destinare a parcheggio pubblico ed a verde attrezzato, dal conteggio sono escluse le cessioni per la realizzazione di eventuali sedi viarie.

ATTIVITÀ ESISTENTI

È consentito il mantenimento delle attività già insediate sul territorio ed il loro adeguamento edilizio anche quanto non individuate nelle tavole di piano con il simbolo di zona, con esclusione degli impianti esistenti in zona A, dei quali è tollerata la permanenza nei limiti degli spazi e superfici occupati alla data di adozione del presente Piano.

Gli impianti esistenti nelle altre zone in cui è suddiviso il territorio comunale possono venire ampliati secondo le seguenti prescrizioni:

ALTEZZA DELLE FRONTI

- minore o eguale di m 6,50 sui lati a valle.

DISTANZE DA STRADE E SPAZI PUBBLICI

- eguale o maggiore a m 5,00.

DISTANZA DAI CONFINI

- maggiore o eguale a m 5,00. Nel caso di appezzamenti con angoli rientranti la distanza da mantenere sarà calcolata radialmente al vertice dell'angolo con raggio minimo pari a m 3,00.

DISTANZA TRA FABBRICATI

- m 10,00 nel caso di edifici con pareti finestrate;
- m 6,00 nel caso di pareti senza finestre;
- m 8,00 nel caso preesistano sul fondo confinante fabbricati posti a distanza compresa tra m 1,50 e m 5,00.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

- superficie lorda massima ammessa 1,00 mq/mq inclusi gli interrati.

RAPPORTO DI COPERTURA

- pari al 50% della superficie fondiaria.

SUPERFICIE SCOLANTE

- non potrà essere inferiore al 25% della superficie del lotto.

Prescrizioni particolari

Le aree che ricadono in classe 4 nella Carta della fattibilità geologica, qualora individuate come edificabili potranno essere conteggiate ai fini della determinazione del volume, ma non potranno essere direttamente interessate dall'edificazione.

Le aree ricadenti negli ambiti di tutela delle sorgenti sono assimilate alla classe 3 definite nella Carta di fattibilità geologica e pertanto sono sottoposte a consistenti limitazioni. I progetti edilizi relativi a tali aree dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica supportata da specifiche indagini geognostiche e particolarmente dettagliata in relazione agli aspetti di salvaguardia dei bacini che concorrono alla formazione degli ambiti di captazione.

In generale le relazioni geologico-tecniche, relative a interventi ricadenti in aree di classe 3 e 4, predisposte da un tecnico abilitato, dovranno altresì indicare gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare le condizioni di rischio, nonché tutte le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

In deroga a quanto previsto per le altezze dei fabbricati nell'area a destinazione produttiva della S.p.A. Acque Minerali Val Menaggio è consentita un'altezza interna dei fabbricati conseguita mediante escavazione sino alla dimensione necessaria alla finalità produttiva, a condizione che l'altezza esterna degli edifici, calcolata sul terreno naturale e/o sistemato sia rispettosa dell'altezza massima di zona.

11.3.2 ZONA D2

Individua le aree destinate all'insediamento di edifici per la ricettività turistica.

Modalità di intervento

Gli interventi edilizi si realizzano mediante semplice atto abilitativo all'edificazione.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse le attività a carattere: produttivo, commerciale, con esclusione degli spazi destinati all'ospitalità, alla ristorazione o all'intrattenimento, sono altresì escluse le superfici di vendita con superficie superiore a 50 mq netti e la residenza con esclusione dell'abitazione del gestore di superficie non superiore a 150 mq lordi.

PARAMETRI DI INTERVENTO

ALTEZZA DELLE FRONTI

- h max m10,50 sui fronti a valle;
- h max m 8,50 sui fronti a monte.

DISTANZE DA STRADE E SPAZI PUBBLICI

- maggiore o eguale a m 5,00.

DISTANZA DAI CONFINI

- maggiore o eguale a m 5,00.

DISTANZA TRA FABBRICATI

- m 10,00 nel caso di edifici con pareti finestrate;
- m 6,00 nel caso di pareti prive di finestre;
- m 8,00 nel caso sui lotti confinanti preesistano fabbricati a distanza compresa tra m 1,50 e m 5,00 dal confine.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

- il volume massimo edificabile è pari a 1,50 mc/mq

RAPPORTO DI COPERTURA

- minore o eguale al 25% della superficie del lotto.

DOTAZIONE AREE DI PARCHEGGIO

Dotazione minima di aree di sosta:

- un posto auto ogni tre letti;
- un posto auto ogni 10 mq di spazio netto dedicato alle sale ristorante;
- un posto auto ogni 3 mq di spazio netto dedicato a locali di intrattenimento;
- un posto auto ogni 25 mq di spazio dedicato a piccole attività commerciali.

Prescrizioni particolari

È soggetta alle Norme del presente articolo anche l'attuale area di pertinenza del Rifugio Menaggio anche se non individuata nelle Tavole di azzonamento. All'area dell'ex colonia Lusardi non si applica l'indice di edificabilità fondiaria, il volume consentito è pari all'esistente con un incremento massimo del 20% per adeguamenti tecnologici.

Le aree che ricadono in classe 4 nella Carta della fattibilità geologica, qualora individuate come edificabili potranno essere conteggiate ai fini della determinazione del volume, ma non potranno essere direttamente interessate dall'edificazione.

Le aree ricadenti negli ambiti di tutela delle sorgenti sono assimilate alla classe 3 definite nella Carta di fattibilità geologica e pertanto sono sottoposte a consistenti limitazioni. I progetti edilizi relativi a tali aree dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica supportata da specifiche indagini geognostiche e particolarmente dettagliata in relazione agli aspetti di salvaguardia dei bacini che concorrono alla formazione degli ambiti di captazione.

In generale le relazioni geologico-tecniche relative a interventi da realizzare in aree di classe 3 e 4, predisposte da un tecnico abilitato, dovranno altresì indicare gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare le condizioni di rischio, nonché tutte le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

SUPERFICIE SCOLANTE

- non potrà essere inferiore al 40% della superficie del lotto.

11.4 ZONE E

Costituiscono l'insieme delle aree preordinate all'esercizio delle attività di produzione agricola intesa quale funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e forestale, del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e naturale.

La produzione agricola comprende ogni attività finalizzata alla produzione di beni agricoli mediante la coltivazione della terra, l'allevamento di animali e la silvicoltura oltre alle attività di trasformazione a livello artigianale e la commercializzazione diretta dei prodotti agricoli ottenuti localmente.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non contemplate dagli articoli n. 1, 2 e 3 della L.R. 7 giugno 1980 n. 93.

Modalità di intervento

Gli interventi edilizi si attivano mediante il rilascio di singolo provvedimento abilitante. Non è subordinata né ad autorizzazione né a concessione la messa in opera di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Sono consentite opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento oltre alle nuove edificazioni.

Suddivisione in sottozone

A seconda della loro caratteristiche culturali le zone agricole sono suddivise in sottozone E1 ed E2.

11.4.1 ZONA E1

Comprende le zone del territorio comunale poste in relazione diretta alle aree più intensamente urbanizzate e in cui è prevalente la destinazione a prato, a vigneto, a orto e inoltre le aree destinate a pascolo e alle attività agricole di montagna, con esclusione delle aree con copertura boschiva.

In queste zone in anni precedenti alla formazione dei Piani urbanistici comunali sono state realizzate costruzioni sparse, non destinate a usi agricoli e negli ambiti montani la trasformazione di rustici agricoli in residenze temporanee. Le Tavole di azzonamento individuano queste diverse tipologie di edifici e le relative norme di uso. Le modalità di intervento sono diversamente definite in relazione ai diversi utilizzi dei fabbricati e alla loro collocazione sul territorio.

Le norme che seguono si applicano a tutte le aree esterne agli ambiti di zona definiti nei precedenti articoli, con esclusione delle aree perimetrate alla Tavola 10 (Vincoli) e definite all'articolo n. 11.6.8 delle presenti Norme. Le prescrizioni per l'attività edificatoria sono definite all'articolo n.11.6.11

A) EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ AGRICOLA

L'edificazione è consentita ai soggetti individuati dalla Legge Regionale n. 93/8° art. 3 con l'ulteriore limite della dimensione massima della superficie lorda dell'alloggio del titolare dell'azienda agricola che non potrà essere superiore a 150 mq lordi.

PARAMETRI D'INTERVENTO

I parametri interessano sia i nuovi edifici, sia l'edificazione in ampliamento, che ai fini delle presenti norme equivale a nuova edificazione.

DISTANZE DA STRADE E SPAZI PUBBLICI

- come definite dall'articolo 27 delle presenti Norme.

DISTANZE DAI CONFINI

- eguale o maggiore a m 5,00.

ALTEZZA DELLE FRONTI

- non superiore a m 6,50 calcolati all'estradosso del colmo.

DISTANZE TRA FABBRICATI

- eguale o maggiore a m 10,00. Le stalle avranno distanza minima dal perimetro delle zone residenziali pari a m 50,00. La verifica della distanza non interessa le stalle esistenti fintanto che siano mantenute nella attuale dimensione.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

ABITAZIONI

- inferiore o eguale a 0,03 mc/mq

EDIFICI DESTINATI A PRODUZIONE AGRICOLA

- inferiore o eguale a 0,10 mq/mq

B) EDIFICI ESISTENTI IN AREA URBANIZZATA E NON DESTINATI AD ATTIVITÀ AGRICOLA

Sono individuati nelle Tavole di azionamento mediante asterisco, costituiscono l'insieme degli edifici che per la loro ubicazione non possono essere ricompresi in aree omogenee destinate alla residenza.

Sono consentite opere di manutenzione straordinaria, restauro, adeguamento igienico e ristrutturazione edilizia, oltre all'ampliamento dei fabbricati esistenti per adeguarli alle mutate esigenze igienico-sanitarie e di utilizzo dei residenti sino a un massimo di 150 mc. Da utilizzarsi una sola volta per ciascuna unità edilizia, qualsiasi sia l'entità dell'ampliamento. Nelle aree di pertinenza sono consentite opere di recinzione, formazione di percorsi veicolari e in genere opere di sistemazione del fondo, anche mediante la realizzazione di muri di sostegno con altezza massima di 2.00 m e con finitura a vista in pietra locale.

PARAMETRI DI INTERVENTO

I parametri, interessano sia i nuovi edifici, sia l'edificazione in ampliamento, che ai fini delle presenti norme equivale a nuova edificazione.

DISTANZE DA STRADE E SPAZI PUBBLICI

- eguale o maggiore a m 5,00.

ALTEZZA DELLE FRONTI

- non superiore a m 6,50 calcolati all'estradosso del colmo.

DISTANZA DAI CONFINI

- eguale o maggiore a m 5,00.

DISTANZE TRA FABBRICATI

- eguale o maggiore a m 10,00.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

Pari all'esistente con possibilità di ampliamento.

Le dimensioni degli ampliamenti sono definite in proporzione inversa rispetto al volume dei fabbricati, secondo il seguente criterio:

- unità edilizie con volume sino a mc 500 ampliamento entro un massimo di mc 150;
- unità edilizie con volume compreso tra mc 500 e mc 1000 ampliamento entro un massimo di mc 100;
- unità edilizie con volume compreso tra mc 1000 e mc 1500 ampliamento entro un massimo di mc 50;
- unità edilizie con volume superiore a mc 1500 nessun ampliamento.

C) EDIFICI DESTINATI A RESIDENZE TEMPORANEE IN AREE MONTANE

Si tratta di fabbricati realizzati nelle zone di monte in ampliamento e/o trasformazione di preesistenti edifici a destinazione agricola.

Sono identificati nelle Tavole di azionamento in scala 1:2000 mediante semplice perimetro del fabbricato con campitura eguale al fondo della tavola

Poiché il rilievo aerofotogrammetrico su cui è stato predisposto il P.R.U.G. non è esteso a tutto il territorio comunale, non tutti gli edifici presenti nel comune sono stati individuati. Agli edifici esistenti e non individuati si applicano le norme previste nella zona A3 nei casi in cui la superficie dell'edificio non superi i 45 mq lordi. Per gli altri edifici si applicano le norme del presente articolo.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse tutte le destinazioni che non siano riconducibili alla residenza o in caso di modifica di destinazione d'uso le destinazioni che non siano connesse alla conduzione agricola del fondo o alla realizzazione di strutture a carattere ricettivo di tipo agritouristico o strutture destinate alla ristorazione.

Tipologie di opere ammesse

Sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, adeguamento igienico e tecnologico, e di ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Recinzioni

Le delimitazioni di proprietà o di parti di queste saranno realizzate in legno con parte aperta non inferiore all'85% della superficie della recinzione e altezza non superiore a 1,10 m. Si veda anche l'art. 26 delle presenti Norme.

Ripostigli

Nelle aree a destinazione E1 è consentita la realizzazione di piccoli accessori con le modalità indicate all'art. 11.1.3 (ultimo comma) e con indice pari a 0,005 mc/mq con il limite massimo di 22 mc

Prescrizioni speciali

Nelle aree attigue alle zone A1, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare attrezzature per il parcheggio privato al servizio degli edifici presenti nel centro storico è consentita la costruzione di autorimesse al servizio di edifici che ne siano sprovvisti nel limite massimo di superficie di 1/10 del volume abitabile da servire, a condizione che i manufatti siano interrati nella misura minima dell'80% delle superfici perimetrali, con esclusione del fronte strada e abbiano copertura piana mascherata da un adeguato strato di humus, trattato a prato, per gli altri aspetti e segnatamente per la collocazione delle autorimesse in relazione alle strade si rimanda all'articolo 28 delle presenti Norme.

Gli interventi edificatori inerenti le aree di Le Piazze, di Ponte e gli edifici isolati dovranno essere preventivamente verificati per quanto attiene agli aspetti di compatibilità geologica e idrogeologica dell'area interessata.

11.4.2 ZONA E2

Comprende le parti del territorio comunale prevalentemente coperte da vegetazione e destinate allo sviluppo della silvicoltura, intesa come attività di salvaguardia del sistema idrogeologico e di tutela dell'equilibrio ecologico e naturale.

PARAMETRI DI INTERVENTO

Per le modalità di intervento nelle diverse situazioni possibili si rinvia alle tipologie previste nelle norme relative alle zone E1 ed A3.

Con riferimento alla edificabilità fondiaria di terreni connessi alla conduzione dei fondi agricoli, in deroga a quanto previsto nel comma precedente, si utilizzeranno i seguenti indici:

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

ABITAZIONI	- inferiore o eguale a 0,01 mc/mq
EDIFICI DESTINATI A PRODUZIONE AGRICOLA	- inferiore o eguale a 0,03 mq/mq

Per tutti gli altri parametri di intervento si utilizzeranno le indicazioni definite per le zone E1 e A3. Nelle zone E1 ed E2 sono presenti alcuni edifici specialistici destinati a Roccolo. Si tratta di tipologie di fabbricati testimoni di una particolare cultura sviluppata in secoli passati ed in via di estinzione. Il Piano prevede la salvaguardia di questi edifici e delle aree a verde funzionalmente collegate per i quali sono previste le sole possibilità di intervento contemplate alle lettere a), b), c) della Legge 457/78 con esclusione della possibilità di ampliamento qualsiasi sia l'indicazione riportata sulle tavole di piano.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti, dovranno essere realizzati al di fuori degli ambiti posti in classe 4 di fattibilità geologica.

11.5 ZONA STANDARD

Comprende le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie del comune, sia esistenti che di progetto secondo le quantità minime previste dall'art. 7 L.R. 15 gennaio 2001 n. 1

Destinazioni d'uso non ammissibili

In queste aree non è ammesso l'insediamento di attrezzature sia pubbliche, sia private al di fuori di edifici e impianti preordinati a:

- istruzione inferiore: edifici destinati a scuole materne, elementari e medie;
- attrezzature di interesse comune: edifici religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi (P.T., protezione civile ecc.) e altri comunque destinati al soddisfacimento di esigenze di carattere pubblico di interesse locale o sovracomunale;
- spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, edifici destinati allo svolgimento di attività sportive: palestre, palazzetti, bocciodromi, piscine e così via, strutture di servizio ad aree per il gioco e lo sport.
- parcheggi pubblici sia a raso sia in edifici fuori e dentro terra.

Sono inoltre consentite su tutto il territorio comunale l'edificazione di stazioni o centraline per la distribuzione dei servizi primari quali cabine Enel, centraline gas, stazioni di sollevamento per fognature serbatoi di acquedotti e così via. Nella progettazione e realizzazione di questi manufatti si dovrà porre la massima attenzione all'inserimento ambientale, in particolare è da escludere tassativamente il ricorso a manufatti prefabbricati in cls; è consigliato l'utilizzo di rivestimenti in pietra locale con coperture a falde o piane. In questo caso, particolare attenzione andrà posta alla studio degli eventuali sporti di gronda. In tutti i casi di interrimento anche parziale la copertura dovrà essere in erba con mascheratura della soletta con pietra locale posata sul filo del rivestimento delle pareti sottostanti.

Modalità di intervento

Singolo atto abilitante all'edificazione.

PARAMETRI DI INTERVENTO

ALTEZZA DELLE FRONTI

- massimo m10,50 verso valle;
- massimo m 8,50 verso monte.

DISTANZE DALLE STRADE

- maggiore o eguale a m 5,00.

DISTANZE DAI CONFINI

- maggiore o eguale a m 5,00 con esclusione degli interventi contigui alle zone A in cui la distanza sarà pari a m 3,00.

DISTANZE TRA FABBRICATI

- maggiore o eguale a m 10,00.

INDICI DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

- secondo le specifiche esigenze fissate da norme statali e regionali per ciascuna tipologia di servizio e comunque non superiore a 4,5 mc/mq

Prescrizioni particolari

La suddivisione degli standard nelle tipologie a-b-c-d, indicate nel Piano dei servizi allegato al P.R.U.G. può venire modificata in relazione alle esigenze dell'Amministrazione a condizione che le dotazioni di standard riferiti a ciascuna tipologia non siano modificate in termini quantitativi.

Su tutte le aree destinate a standard per parcheggio potranno venire realizzate attrezzature per la sosta sia a raso che in sottosuolo direttamente dai privati purché questi predispongano atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici da utilizzare a questo scopo. Parte dei posti auto potrà venire utilizzata ad uso privato, purché pertinenti, mediante atto registrato e trascritto, ad unità immobiliari prive della necessaria dotazione di posti auto e comunque dislocate in un raggio di 100 m

In tutte le aree a standard è consentita la realizzazione di fabbricati da adibire a parcheggio purché siano soddisfatte le condizioni di cui al comma precedente.

Nelle zone a verde attrezzato è consentita la sola realizzazione di parcheggi a raso o interrati.

La realizzazione di parcheggi interrati anche privati è consentita sotto tutte le sedi viarie incluse le piazze, secondo le modalità e la convenzione tipo che l'Amministrazione comunale definirà con apposita deliberazione.

È consentita la realizzazione diretta di opere previste dagli standard da parte dei privati, previo atto di asservimento ad uso pubblico.

Qualora lo standard sia ubicato all'interno di aree assoggettate a Piano attuativo le aree relative possono venire diversamente ubicate purché rimangano inalterate le quantità e la localizzazione degli spazi pubblici risulti più funzionale.

È consentita la deroga alle presenti norme e alle disposizioni di regolamento edilizio secondo le modalità previste dall'art. 3 della legge 21.12.1995 n. 1357.

Le aree che ricadono in classe 4 nella Carta della fattibilità geologica, qualora individuate come edificabili potranno essere conteggiate ai fini della determinazione del volume, ma non potranno essere direttamente interessate dall'edificazione.

Gli interventi nelle aree destinate a standard, caratterizzate dalla classe 4 di fattibilità geologica, dovranno essere limitati alle sole lettere a), b) e c) dell'art. 31 Legge 457/78.

Le aree ricadenti negli ambiti di tutela delle sorgenti sono assimilate alla classe 3 definita nella Carta di fattibilità geologica e sottoposte a consistenti limitazioni. I progetti edilizi relativi a tali aree dovranno essere corredate da relazione geologico-tecnica particolarmente dettagliata in relazione agli aspetti di salvaguardia dei bacini che concorrono alla formazione degli ambiti di captazione.

In generale le relazioni geologico-tecniche, in aree di classe 3 e 4 dovranno essere supportate da specifiche indagini geognostiche, predisposte da un tecnico abilitato e dovranno altresì indicare gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare le condizioni di rischio, in tutte le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

11.6 ZONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ O SOTTOPOSTE A LIMITAZIONI DI UTILIZZO

Comprende la parte del territorio comunale interessata da aree di rispetto che comportano il divieto di edificazione in forza di particolari norme di legge.

11.6.1 RISPETTO CIMITERIALE

Nell'area individuata quale zona di rispetto cimiteriale non è consentita né la realizzazione di nuovi edifici né l'ampliamento degli esistenti. Per i fabbricati esistenti in queste zone alla data del 1956 sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione senza incremento di superficie abitabile. Le aree scoperte dovranno venire mantenute in condizioni decorose, regolarmente curate e pulite. Ai fini della miglior manutenzione di dette aree è consentita la realizzazione di recinzioni a condizione che venga sottoscritto atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato, in cui i richiedenti si impegnino a non richiedere all'Amministrazione compensi a titolo di rimborso per eventuali manufatti da acquisire al demanio comunale per ristrutturazioni o ampliamenti delle aree cimiteriali.

Le aree circostanti i cimiteri potranno venire sottoposte a piantumazione coatta.

Nelle aree di rispetto cimiteriale è consentita la sola realizzazione di parcheggi pubblici e privati a raso.

Ai fini della regolamentazione della fascia di rispetto e dell'ambito cimiteriale si richiamano i disposti del D.P.R. 285/90 capo X e successivi, e in particolare gli articoli n. 57-59-60.

11.6.2 RISPETTO STRADALE

Sono le aree del territorio comunale destinate alla realizzazione di:

- nuove strade;
- ampliamenti e rettifiche della rete esistente.

L'apposita tavola delle urbanizzazioni individua i tracciati delle nuove strade e delle varianti previste. Su queste aree è esclusa qualsiasi possibilità di edificazione stabile, con l'esclusione delle opere di recinzione o di sistemazione del terreno, la cui esecuzione è comunque soggetta a sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato in cui i richiedenti si impegnino a non chiedere alcuna forma di rimborso o di risarcimento nel caso di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di ampliamento o dei nuovi tracciati viari previsti dal Piano.

I tracciati indicati dalla tavola della viabilità hanno carattere di progettazione di massima, l'assunzione di delibera di approvazione di progetto esecutivo costituisce automatico aggiornamento della tavola della viabilità con trasferimento del vincolo di inedificabilità alle aree interessate dal progetto esecutivo e conseguente liberazione delle aree interessate dal tracciato di Piano.

11.6.3 AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Le tavole di Piano individuano aree specifiche con vincolo di inedificabilità a protezione dei corsi d'acqua, con riferimento a tutti i corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale. In queste aree sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare:

- a) entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietate le seguenti attività:
 - realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre le quote di piano di campagna;
 - gli scavi;
- b) entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti sono vietate:
 - le piantagioni;
 - lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono ammesse altresì, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli art. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.

11.6.4 FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Intorno alle sorgenti delle acque destinate al consumo umano a norma dei disposti del D.P.R. 236/88 sono istituite fasce di rispetto assoluto con raggio di 10 m e zone di rispetto con raggio pari a 200 m dal punto di captazione. Alle aree di rispetto delle sorgenti, è attribuita la classe di fattibilità geologica 3 ("Fattibilità con consistenti limitazioni"), per la realizzazione di opere edili in questi ambiti occorre predisporre obbligatoriamente le opportune indagini geologico-tecniche, con esecuzione di prospezioni geognostiche. Ai fini dell'utilizzo delle zone di rispetto valgono le limitazioni dell'art. 11.6.5 per le zone di tutela assoluta e per la zona di rispetto ristretta. Nel caso di successiva specifica definizione delle fasce di rispetto, ai sensi del Decreto Legislativo 11.05.99 n. 152 e del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 258, la nuova definizione delle zone soggette a limitazioni assumerà carattere di variante automatica di Piano.

11.6.5 AREE DI PROTEZIONE DI SORGENTI DI ACQUE MINERALI

Il territorio del comune di Plesio è caratterizzato dalla presenza di sorgenti di acque minerali oggi captate in due differenti fonti denominate "Chiarella e Laura".

Gli ambiti di tutela sono individuati nelle tavole di Piano n. 6 e 10 e rispondono alle seguenti normative:

Zona di tutela assoluta – delimitata da adeguate recinzioni, in questo ambito non è consentita alcuna edificazione a esclusione di quanto necessario all'esecuzione e adeguamento delle opere di captazione; gli indici di utilizzo conseguono a quanto strettamente necessario per gli adeguamenti tecnologici.

Zona di rispetto ristretta – in questo ambito sono vietate le seguenti principali attività e destinazioni:

- insediamento di pozzi perdenti, per quelli esistenti si dovranno adottare misure alternative
- fognature interne se non alloggiare in manufatti impermeabili;
- perforazione di pozzi per autoapprovvigionamento;
- dispersione o immissione in fossi non impermeabili di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- esecuzione di scavi e apertura di cave;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- pascolo o stazzo di bestiame;
- interrimento di cisterne per idrocarburi, se non adottando soluzioni tecniche che garantiscano contro eventuali perdite accidentali;
- stoccaggio di sostanze chimiche tossiche;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- centri di demolizione o rottamazione autoveicoli;
- impianti di trattamento rifiuti;
- centri sportivi di balneazione, campeggi, e parcheggi pubblici.

Zona di rispetto a vincolistica limitata – sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- localizzazione di discariche di qualunque tipo;
- apertura di cave e pozzi;
- interrimento di cisterne per idrocarburi, se non adottando soluzioni tecniche che garantiscano contro eventuali perdite accidentali;
- messa in opera o realizzazione di pozzi perdenti, per quelli esistenti si dovranno adottare misure alternative.

11.6.6 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Il territorio comunale è attraversato in direzione nord-est, sud-ovest da due elettrodotti della potenza di 130.000 kw, in attesa della definizione regolamentare dell'ampiezza delle fasce di rispetto da mantenere a tutela della salute, lungo i tracciati degli elettrodotti sono istituite fasce di rispetto dell'ampiezza di 20,00 m, misurati dall'asse delle linee congiungenti i tralicci. In questi ambiti i parametri di utilizzazione sono gli stessi determinati per le zone E2, con esclusione delle possibilità di insediamento di edifici da adibire a residenza, anche temporanea. Nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti è consentita la realizzazione di parcheggi, pubblici o privati, alla condizione del rispetto delle disposizioni degli Enti erogatori per quanto attiene le distanze minime dai cavi.

11.6.7 AREE NON INSEDIABILI

Nell'ambito di ciascuna zona edificabile, qualora siano presenti superfici molto acclivi sono state indicate nelle tavole di azionamento, con apposito simbolo, la superficie di queste aree può essere utilizzata ai fini della determinazione delle quantità edificabili ma il sedime non può essere interessato direttamente dall'edificazione, in generale dette aree coincidono con le porzioni di territorio attribuite alle classi 3 o 4 dallo Studio Geologico

11.6.8 AREA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

Individua la proposta di perimetrazione del costituendo Parco della val Senagra nella accezione della Amministrazione Comunale di Plesio; alle aree individuate sino alla costituzione del Parco e dei relativi Regolamenti si applicano le norme previste dal presente Piano per le zone E1 ed E2.

11.6.9 AREE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FISSI PER TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIONE

In attesa di definizione da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.) di criteri per la localizzazione e l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, su tutto il territorio comunale è consentita l'installazione di impianti e apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, con esclusione degli ambiti riconosciuti dal P.R.U.G. come edificati o di futura edificazione, identificati come zone: A,C,D e Standard e delle aree a queste circostanti per una profondità di 200 m Sono escluse da queste limitazioni le apparecchiature elencate al comma 2 articolo 2 della Legge Regionale 11 maggio 2001 n.11.

L'installazione di impianti è soggetta ad autorizzazione comunale, che può essere rilasciata solo successivamente all'acquisizione del parere dell'A.R.P.A.

Agli impianti esistenti si applicano i disposti dell'articolo n.10 della citata L.R.11/2001.

Il contenuto della presente norma è prevalente sulle indicazioni delle tavole di azionamento, che per ragioni di leggibilità non riportano i perimetri delle aree in cui non è consentita l'installazione.

11.6.10 VINCOLO MILITARE

Tutto il territorio del Comune di Plesio è sottoposto a vincolo militare, ai sensi della Legge 1° giugno 1931 n. 886

11.6.11 AMBITI INTERESSATI DAL PIANO PAESISTICO REGIONALE

L'intero territorio del Comune di Plesio rientra negli Ambito di Elevata Naturalità definiti nella tavola D allegata al Piano Territoriale Paesistico Regionale. In forza del criterio della maggior definizione le presenti norme assumono la proposta di perimetrazione del Parco della Val Senagra avanzata dal Comune di Plesio e riportata alla tavola n.10 (Vincoli) quale delimitazione dell'Ambito di Elevata Naturalità, escludendo le zone a maggior tasso di urbanizzazione e gli ambiti agricoli e boschivi che separano le zone urbanizzate dall'abitato di Menaggio (località Loveno), dal Comune di Grandola e Uniti, dai Comuni di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico.

Nell'ambito così definito in attesa della definizione della Normativa del Parco agli edifici esistenti si applicano le prescrizioni relative alle zone A3.

La realizzazione di nuovi edifici è regolamentata dalle norme previste per la zona E2, limitatamente alla possibilità di insediare edifici destinati alla attività agricola. È esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici da adibire a residenza. Gli interventi di nuova edificazione sono comunque soggetti alle limitazioni previste dall'articolo 17 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R e segnatamente delle disposizioni dei commi n. 6-7-8.

Il territorio del Comune di Plesio è interessato dalla presenza di percorsi pedonali che rientrano nei grandi tracciati percettivi del paesaggio lombardo, in particolare il Sentiero delle Quattro Valli e la Via dei Monti Lariani, che costituiscono parte del Sentiero Italia, con il corredo costituito dal Rifugio Menaggio. L'Amministrazione comunale, con i propri mezzi o in accordo con le Associazioni di livello locale o nazionale che si occupano statutariamente di tutela della montagna si occupa della manutenzione dei tracciati e della predisposizione di tutte le opere necessarie al loro riconoscimento, con l'utilizzo di segnaletiche specifiche definite in accordo con gli altri Enti cui è affidata la tutela dei percorsi, al fine di utilizzare omogenei criteri di riconoscimento e materiali durevoli.

In termini più generali l'adeguamento sistematico della pianificazione comunale ai dettati del P.T.P.R. verrà predisposto con apposita variante successivamente alla pubblicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", al fine di predisporre un provvedimento organico e omogeneo.

TITOLO QUARTO

NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE

ARTICOLO 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

La normativa di zona di P.R.G. individua gli indici di edificabilità atti a determinare il volume massimo costruibile su ciascuna area.

Una volta utilizzato il volume consentito, la superficie di pertinenza del costruito sarà gravata di vincolo "non aedificandi".

L'estensione di tale area verrà precisata nella concessione edilizia o nella D.I.A., onde evitare un suo riutilizzo ai fini del computo degli indici edilizi, in relazione a eventuali successivi trasferimenti di proprietà o frazionamenti.

L'estensione di tale area potrà subire modificazioni, e quindi il vicolo deve ritenersi revocabile, solo qualora si modifichi la consistenza edilizia del fabbricato o nel caso di variazioni delle prescrizioni urbanistiche.

La suddetta superficie, viene assoggettata a specifico vincolo mediante atto di impegnativa da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati.

Per gli edifici esistenti all'atto di adozione del Piano, l'estensione della superficie vincolata, sarà determinata in relazione al raggiungimento degli indici di densità fondiaria previsti dalle norme di zona.

ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTI VOLUMETRICI

Al fine del computo del massimo volume edificabile sulle aree individuate dalle zone di Piano non è consentito il trasferimento di cubatura tra superfici non contigue e a differente destinazione d'uso e di zona con esclusione delle zone agricole, ai sensi della L.R. n. 93 del 07.06.1980 e di quanto precisato all'articolo (delle presenti Norme.

ARTICOLO 14 - ADOZIONE DI NUOVI PIANI ATTUATIVI

È facoltà dell'Amministrazione Comunale sospendere le richieste di edificazione nei seguenti casi:

- a) assenza totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) esigenza di unitarietà di intervento su un'area interessata da più richieste di edificazione.

La relativa deliberazione di Consiglio deve venire assunta entro 60 giorni dalla data di protocollo della richiesta a edificare, trascorso inutilmente tale periodo la richiesta seguirà il normale iter.

ARTICOLO 15 - DOTAZIONE DI STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI

L'art. 7 della L.R. 15 gennaio 2001 n. 1, definisce la dotazione globale di attrezzature pubbliche e di uso pubblico relativa ai diversi tipi di insediamento:

- residenziale: pari a 18,00 mq/ab. poiché il Comune di Plesio aveva al 31 dicembre 2000 meno di 3000 abitanti, si trova inserito nel territorio della Comunità Montana delle Alpi Lepontine ed inoltre l'intero territorio comunale è interessato da vincolo di tutela ambientale;
- produttivo: pari al 10% della superficie lorda di pavimento destinata a ciascuna attività;
- commerciale, direzionale, alberghiero e terziario pari al 100% della SLP degli edifici previsti nelle zone C e D; pari al 75% della SLP degli edifici previsti nelle zone A e B. Di norma la metà di tali superfici deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico anche con tipologia edilizia multipiano;
- residenze turistiche: la dotazione minima di standard è stabilita nella misura minima di 17,5 mq/persona.

Con riferimento alla zona omogenea A la dotazione minima di standard da reperirsi nei P.A. sarà pari al 75% della SLP

Negli ambiti di P.A. le aree a standard di cui sopra devono essere cedute gratuitamente al Comune se individuate all'interno del perimetro di Piano; diversamente devono essere monetizzate, con esclusione delle aree destinate a parcheggio che devono essere sempre reperite all'interno dei Piani Attuativi, in questi è possibile una diversa ubicazione degli standard di P.A. a condizione che rimangano inalterate le quantità complessive previste.

ARTICOLO 16 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.R.U.G. e in contrasto con le previsioni di Piano, possono venire mantenute nel caso di nuovi interventi edilizi solo nel caso in cui il richiedente possa fornire dimostrazione preventiva del rispetto delle norme relative ai limiti di inquinamento di aria, acqua, terra oltre che acustico ed elettromagnetico vigenti per la zona omogenea in cui è ubicato il fabbricato.

ARTICOLO 17 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

In tutte le zone sono consentite le variazioni d'uso degli edifici o di loro parti, purchè la nuova destinazione non rientri tra le destinazioni d'uso indicate tra le non ammissibili nelle norma di ciascuna zona e purchè sia verificata la dotazione di standard a parcheggio in un intorno non superiore a 100 m

Nel caso in cui la variazione di destinazione d'uso non comporti l'esecuzione di opere edili la verifica dello standard di parcheggio dovrà essere verificata solo per l'insediamento di esercizi commerciali non costituenti unità di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1° lettera d) del d.lgs. 31 marzo 1998 n.114.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili conformi alle prescrizioni urbanistiche e non comportanti opere edili, sono soggetti a preventiva comunicazione solo nel caso in cui la SLP sia superiore a 150 mq

Si veda anche l'articolo 9 delle presenti Norme. Comunque ogni cambio di destinazione d'uso, anche senza opere edili, è soggetto a nuova licenza d'uso (D.P.R. 425/95).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE INDICAZIONI DI PIANO

ARTICOLO 18 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.U.G.

Le finalità di piano vengono raggiunte mediante interventi edilizi diretti e interventi urbanistici preventivi.

ARTICOLO 19 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

L'intervento edilizio diretto é soggetto esclusivamente all'ottenimento di Concessione Edilizia ad edificare, alla Denuncia di Inizio di Attività o al deposito di comunicazione ai sensi dell'articolo n.26 della Legge 47/85. É obbligatorio per tutte le opere volte a conseguire una trasformazione urbanistica dei suoli, e sottosuoli, sia permanente che temporanea, quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazioni, modifiche di destinazione d'uso subordinate alla realizzazione di opere edilizie, opere di risanamento igienico, cave, aperture e modifica di accessi stradali, sistemazioni a verde con esclusione delle opere finalizzate all'arredo temporaneo di parchi e giardini. Si applica in tutte le zone in cui é suddiviso il territorio comunale sia a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni previste dalle presenti norme, sia successivamente alla avvenuta esecutività di un intervento urbanistico preventivo.

ARTICOLO 20 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Si applicano in tutte le aree indicate dalle tavole di azzonamento del P.R.U.G., mediante predisposizione di un progetto di inquadramento urbanistico, che si colloca in posizione intermedia tra il piano regolatore e la singola concessione edilizia. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata e sono individuati con le denominazioni di: Piano di Recupero quando interessano ambiti già edificati posti di regola all'interno delle zone A e B; Piani Attuativi, quando interessano ambiti di nuova edificazione nelle zone C e D.

I piani attuativi comprendono le denominazioni specifiche di Piano di lottizzazione, Piano di insediamenti produttivi, Piano di zona, questi ultimi due sono di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale.

Sono pure di esclusiva competenza dell'Amministrazione Pubblica i Piani particolareggiati, questi possono interessare qualsiasi zona in cui é suddiviso il territorio comunale.

TITOLO QUINTO

VIABILITÀ E RETI TECNOLOGICHE

ARTICOLO 21 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le caratteristiche generali relative alle reti stradali sono contenute nel Codice della strada ed al relativo Regolamento di attuazione, cui si rimanda per gli aspetti di dettaglio.

Le principali prescrizioni viabilistiche sono contenute nella tavola n. 8.

ARTICOLO 22 - ACCESSI VEICOLARI STRADA PROVINCIALE N. 7

L'Amministrazione Comunale non può autorizzare l'apertura di accessi veicolari diretti sulla strada Provinciale n. 7 nei tratti esterni al centro abitato, così come individuati a norma dell'art. 22 del Codice della strada, la relativa richiesta di autorizzazione andrà inoltrata all'Amministrazione Provinciale.

ARTICOLO 23 - RETE STRADALE ESISTENTE

Il comune di Plesio è servito dalla Strada Provinciale n.7 che lo collega all'abitato di Loveno in comune di Menaggio e di qui alla Strada Statale Regina n.340, il tratto di interesse provinciale parte dal citato confine comunale e giunge sino alla sede del Municipio in località Calveseglio.

Le altre strade presenti sul territorio hanno esclusivo interesse locale

a) strade principali:

- strada comunale alle località di Plesio e Breglia;
- strada comunale dalla Provinciale n.7 alla località Barna.

Il calibro minimo di queste strade è previsto in m 5,00 al netto di marciapiedi e banchine.

b) strade di distribuzione interne alle frazioni.

Il calibro di queste strade coincide con quello esistente ad esclusione dei tratti espressamente indicati nella tavola di viabilità.

c) strade di interesse agro-silvo-pastorale:

- strade ai monti dalla località Mulino Spinzi e dalla località Breglia.

Il calibro massimo di queste strade è previsto in m 3,00.

ARTICOLO 24 - STRADE DI NUOVA FORMAZIONE

La realizzazione di nuove strade, all'interno delle zone urbanizzate, anche nel perimetro di piani attuativi dovrà contemplare una ampiezza minima di m 5,00 al netto di marciapiedi e banchine

Le nuove strade classificate di interesse agro-silvo-pastorale avranno un calibro massimo di m 1,50 se pedonali e di m 3,00 se veicolari, e dovranno venire realizzate con fondo filtrante.

ARTICOLO 25 - STRADE PRIVATE

L'apertura di strade private è intervento soggetto a Concessione Edilizia. Prima del rilascio della Concessione i privati richiedenti devono sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione, regolarmente trascritta nei registri immobiliari a carico dei richiedenti, che specifichi l'assunzione a carico dei privati degli oneri di costruzione e di manutenzione della strada e dei sotto servizi (pavimentazione, fognatura, illuminazione, tombinatura, reti tecnologiche ecc.).

La convenzione deve altresì precisare le modalità di una eventuale successiva assunzione della strada da parte della Pubblica Amministrazione.

Per il rilascio della Concessione il privato dovrà presentare specifico progetto da allegare alla richiesta, composto dai seguenti elaborati:

- stralcio del P.R.U.G. vigente dell'area interessata dall'apertura della nuova strada e ubicazione della stessa;
- estratto mappa catastale con individuazione del tracciato della nuova strada;
- planimetria/rilievo, in scala 1:200, che evidenzii il tracciato stradale e l'innesto nella rete viaria principale, con adeguate quote planialtimetriche, profili longitudinali e con previsione delle opere destinate allo smaltimento delle acque meteoriche e in genere ai sottoservizi;
- una o più sezioni almeno in scala 1:200 con indicazione di scavi e riporti in tutte le situazioni significative;
- rilievo fotografico;
- relazione tecnico-illustrativa.

La larghezza minima delle strade private sarà pari a m 5,00 riferiti alla sola sede viaria.

Potrà essere prevista la chiusura all'imbocco, con cancello automatico o manuale purché questo sia collocato a m 5,00 dalla strada principale in cui si immette.

Le strade a fondo cieco dovranno essere realizzate in modo da consentire l'inversione di marcia, di normali mezzi di trasporto, nel tratto terminale.

ARTICOLO 26 - AMPLIAMENTI E RETTIFICHE

Al fine di migliorare le condizioni di visibilità, di sicurezza e di transitabilità dei percorsi e dei nodi stradali il P.R.U.G. individua alla tavola n. 8 i tratti soggetti a rettifica e ampliamento anche con riferimento al percorso della strada Provinciale n.7. Le aree interessate da dette rettifiche sono sottoposte a vincolo di inedificabilità.

ARTICOLO 27 - RECINZIONI

Possono essere delimitati con recinzione:

- gli spazi scoperti annessi alle costruzioni;
- i giardini;
- gli impianti sportivi;
- i campeggi;
- i fondi agricoli limitatamente ad esigenze connesse alla tutela delle colture ed all'allevamento del bestiame, nonché le residenze con esclusione degli edifici classificati nelle zone A3.

Le recinzioni temporanee sono ammesse per la protezione di aree per il pascolo del bestiame con obbligo di rimozione al termine di ogni ciclo d'uso.

Si prescrive la realizzazione di tali strutture esclusivamente mediante paletti di legno infissi direttamente nel terreno.

Le recinzioni fisse sono ammesse, previa concessione edilizia o D.I.A., dovranno consentire la più ampia visibilità da e verso l'esterno, saranno realizzate con materiali resistenti; non dovranno presentare spigoli o punte pericolose verso l'esterno.

L'altezza massima consentita è di 2,10 m con zoccolatura chiusa sino ad un massimo di 0,50 m; la restante parte dovrà avere un rapporto aperto/chiuso non inferiore al 50%. Sono consentite deroghe alle dimensioni sopra indicate solo nel caso in cui la nuova recinzione si accosti ad altre preesistenti con dimensioni diverse che si intendono rispettare per conseguire una omogeneità di forme, materiali e misure, sempre auspicabile ai fini di un ordinato inserimento nel contesto.

Nel caso di impianti sportivi l'altezza della recinzioni verrà determinata in funzione delle specifiche esigenze di protezione connesse a ciascun impianto sportivo.

Le tavole di progetto delle recinzioni dovranno includere la rappresentazione delle recinzioni poste a confine, per una dimensione minima di 5 m per lato, in modo da consentire la armonizzazione dei diversi tipi di recinzione.

A norma del Regolamento di attuazione del Codice della strada le recinzioni dovranno venire realizzate con le seguenti distanze minime dal ciglio della strada:

- fuori dal centro abitato 3,00 m per le strade di tipo C ed F;
- fuori dal centro abitato 1,50 m per le strade vicinali ed in genere per tutte le altre strade non classificate.

Nelle zone agricole E1 e boschive E2 nonché negli ambiti delle zone A3, la realizzazione di recinzioni è consentita con le seguenti limitazioni:

- le delimitazioni di proprietà o di parti di queste dovranno venire realizzate in legno, con parte aperta non inferiore all'85% della superficie della recinzione ed altezza non superiore a 1,10 m

La limitazione non si applica ai recinti finalizzati all'allevamento di animali.

Al fine di proteggere gli orti dalle intrusioni di animali selvatici sono consentite recinzioni in paletti e rete metallica delle aree strettamente connesse a questi utilizzi con altezza massima di 1,10 m

Le proprietà gravate da servitù di passo potranno identificarne la posizione mediante recinzione del lotto principale senza potere in alcun modo limitare il percorso con cancelli o recinzioni.

ARTICOLO 28 - AREA DI RISPETTO STRADALE

Comprendono aree destinate: alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di sedi stradali esistenti, alla realizzazione di parcheggi pubblici a servizio della viabilità, di percorsi pedonali e/o ciclabili, di sistemazione a verde.

Tali dimensioni sono misurate a partire dal ciglio della strada con i criteri di cui agli artt. 2 e 4 del D.M n. 1444 del 01.04.1968.

Sulle aree di rispetto stradale non è ammessa l'edificazione tranne che per la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, alle condizioni previste dall'art. 26 della L.R. n. 51/75.

In conformità ai disposti del D.P.R. 26 aprile 1993 n.147 le distanze dai confini stradali sono definite come segue:

- strade di tipo C, extraurbane secondarie, 30,00 m all'esterno dei centri abitati e delle zone previste dal P.R.U.G. come edificabili o suscettibili di trasformazione urbanistica;

- strade di tipo F, con eccezione delle vicinali, 20,00 m all'esterno dei centri abitati e delle zone previste dal P.R.U.G. come edificabili o suscettibili di trasformazioni urbanistiche;
- strade vicinali di tipo F, 10,00 m all'esterno dei centri abitati e delle zone previste dal P.R.U.G. come edificabili o suscettibili di trasformazioni urbanistiche.

Qualora tali aree siano comprese nelle tavole grafiche del P.R.U.G. in zone omogenee B,C,D,E, (con relativa campitura sulla tavola di azionamento), la volumetria di loro pertinenza é trasferibile sulle aree edificabili attigue.

Le dimensioni delle fasce di rispetto previste in questo articolo prevalgono sulle indicazioni grafiche riportate sulla tavola di azionamento salvo che detta tavola indichi esplicitamente maggiori distanze.

ARTICOLO 29 - INGRESSI CARRAI

Su tutte le strade di norma, gli ingressi carrai dovranno essere arretrati dal filo stradale in modo da consentire la sosta di un veicolo senza che questo abbia ad occupare la sede stradale. L'arretramento avrà profondità minima di m 5,00 dal filo stradale nel caso di ingresso frontale e di m 3,00 nel caso di ingresso parallelo alla strada.

É consentita la riduzione dell'arretramento a m 2,00 nel caso di cancello automatico comandato a distanza.

Sulle sole strade comunali é altresì consentita la realizzazione della piazzola di attesa sul lato opposto della strada, in posizione tale da consentire un facile accesso alla proprietà. In tal caso la piazzola avrà la dimensione minima di m 6,00 x 2,50 e sarà disposta parallelamente alla strada, mentre il cancello di accesso al box o giardino potrà essere realizzato sul filo della recinzione.

ARTICOLO 30 - ARREDO URBANO

Costituiscono arredo urbano elementi quali: insegne, segnaletica stradale, edicole, chioschi, monumenti, cartelli pubblicitari, impianti di illuminazione esterna, attrezzature per la sosta ecc.

La manutenzione di tali elementi é a carico dei proprietari. In caso di inerzia degli stessi l'Amministrazione Comunale puo' ingiungere lavori di manutenzione, disporre l'esecuzione d'ufficio o ordinare la demolizione.

Gli elementi di arredo urbano dovranno essere realizzati su approvazione di specifico progetto che indichi dimensioni, forma, colori, materiali e ubicazione di ciascun elemento.

ARTICOLO 31 - RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

- Le cabine secondarie per la distribuzione dell'energia elettrica, in quanto volumi tecnologici di urbanizzazioni, non sono sottoposte a limiti volumetrici e non sono conteggiate nel calcolo dell'edificazione; la loro realizzazione è consentita senza vincoli di distanza rispetto ai confini, mentre dovranno essere ubicate ad almeno m 3,00 dalle strade pubbliche.

- Gli elettrodotti ubicati in zone edificabili dovranno venire obbligatoriamente interrati.

- Nel caso di edificazione in zone interessate dall'attraversamento di elettrodotti dovranno venire tassativamente rispettate le distanze previste nelle tavole di P.R.U.G. ed indicate nel precedente articolo n. 10, alla pagina 27. Le linee elettriche sia interrate sia aeree ed i relativi sostegni sono escluse dalle limitazioni delle presenti norme, la loro realizzazione dovrà comunque tenere in considerazione le esigenze connesse al miglior inserimento ambientale; con particolare riferimento alle cabine di trasformazione alle strutture di sostegno delle linee ed al loro tracciato.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMUNE DI PLESIO

INDICE

TITOLO PRIMO

RIFERIMENTI NORMATIVI E VINCOLISTICI

ARTICOLO 1 - <u>NORME DI RIFERIMENTO</u>	pag. 2
ARTICOLO 2 - <u>CONTRASTI</u>	pag. 2
ARTICOLO 3 - <u>VINCOLI</u>	pag. 2
ARTICOLO 4 - <u>CONTENUTO E COMPOSIZIONE DEL P.R.U.G.</u>	pag. 3
ARTICOLO 5 - <u>DEROGHE</u>	pag. 3

TITOLO SECONDO

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 6 - <u>DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI</u>	pag. 4
ARTICOLO 7 - <u>DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI</u>	pag. 4
ARTICOLO 8 - <u>CRITERI PARTICOLARI DI UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI</u>	pag. 8
ARTICOLO 9 - <u>DESTINAZIONI D'USO E LORO VARIAZIONI</u>	pag. 9
ARTICOLO 10 - <u>VINCOLO IDROGEOLOGICO E STUDIO GEOLOGICO</u>	pag. 9

TITOLO TERZO

ARTICOLO 11 - <u>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</u>	pag. 10
11.1 <u>ZONE A</u>	pag. 11
11.1.1 <u>ZONA A1</u>	pag. 11
11.1.2 <u>ZONA A2</u>	pag. 11
11.1.3 <u>ZONA A3</u>	pag. 13
11.2 <u>ZONE C</u>	pag. 15
11.2.1 <u>ZONA C1</u>	pag. 15
11.2.2 <u>ZONA C2</u>	pag. 16
11.3 <u>ZONE D</u>	pag. 18
11.3.1 <u>ZONA D1</u>	pag. 18
11.3.2 <u>ZONA D2</u>	pag. 20
11.4 <u>ZONE E</u>	pag. 21
11.4.1 <u>ZONA E1</u>	pag. 22
11.4.2 <u>ZONA E2</u>	pag. 24
11.5 <u>ZONA STANDARD</u>	pag. 24
11.6 <u>ZONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ O SOTTOPOSTE A LIMITAZIONI DI UTILIZZO</u>	pag. 25
11.6.1 <u>RISPETTO CIMITERIALE</u>	pag. 25
11.6.2 <u>RISPETTO STRADALE</u>	pag. 26
11.6.3 <u>AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</u>	pag. 26
11.6.4 <u>FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO</u>	pag. 26
11.6.5 <u>AREE DI PROTEZIONE DI SORGENTI DI ACQUE MINERALI</u>	pag. 26
11.6.6 <u>FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI</u>	pag. 27
11.6.7 <u>AREE NON INSEDIABILI</u>	pag. 27
11.6.8 <u>AREA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE</u>	pag. 27
11.6.9 <u>AREE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FISSI PER</u>	pag. 27

<u>TELECOMUNICAZIONI E RADIOTELEVISIONE</u>	pag. 28
11.6.10 <u>VINCOLO MILITARE</u>	pag. 28
11.6.11 <u>AMBITI INTERESSATI DAL PIANO PAESISTICO REGIONALE</u>	pag. 28

TITOLO QUARTO
NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE

ARTICOLO 12 - <u>IMPEGNATIVA VOLUMETRICA</u>	pag. 29
ARTICOLO 13 - <u>TRASFERIMENTI VOLUMETRICI</u>	pag. 29
ARTICOLO 14 - <u>ADOZIONE DI NUOVI PIANI ATTUATIVI</u>	pag. 29
ARTICOLO 15 - <u>DOTAZIONE DI STANDARD NEI PIANI ATTUATIVI</u>	pag. 29
ARTICOLO 16 - <u>DESTINAZIONI D'USO</u>	pag. 29
ARTICOLO 17 - <u>VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO</u>	pag. 30
ARTICOLO 18 - <u>STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.U.G.</u>	pag. 30
ARTICOLO 19 - <u>INTERVENTI EDILIZI DIRETTI</u>	pag. 30
ARTICOLO 20 - <u>INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI</u>	pag. 30

TITOLO QUINTO
VIABILITÀ E RETI TECNOLOGICHE

ARTICOLO 21 - <u>NORMATIVA DI RIFERIMENTO</u>	pag. 31
ARTICOLO 22 - <u>ACCESSI VEICOLARI STRADA PROVINCIALE N. 7</u>	pag. 31
ARTICOLO 23 - <u>RETE STRADALE ESISTENTE</u>	pag. 31
ARTICOLO 24 - <u>STRADE DI NUOVA FORMAZIONE</u>	pag. 31
ARTICOLO 25 - <u>STRADE PRIVATE</u>	pag. 31
ARTICOLO 26 - <u>AMPLIAMENTI E RETTIFICHE</u>	pag. 32
ARTICOLO 27 - <u>RECINZIONI</u>	pag. 32
ARTICOLO 28 - <u>AREA DI RISPETTO STRADALE</u>	pag. 32
ARTICOLO 29 - <u>INGRESSI CARRAI</u>	pag. 33
ARTICOLO 30 - <u>ARREDO URBANO</u>	pag. 33
ARTICOLO 31 - <u>RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA</u>	pag. 33