

comune di
Porto Valtravaglia
provincia di varese

PIANO REGOLATORE GENERALE
proposta di modifiche d'ufficio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**testo delibera di controdeduzioni
contenente le modificazioni introdotte a seguito dell'accoglimento delle
Modifiche d'Ufficio proposte dalla Giunta Regione Lombardia**

dicembre 2001

il sindaco:
(Filippo Colombo)

il segretario:

i progettisti:
(Elga Zorn Pierluigi Zibetti)

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art.1 - Valore e funzione delle Norme tecniche di attuazione.

1.- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952, n.1902 e successive modificazioni e integrazioni.

2.- In caso di non coerenza, le presenti Norme Tecniche di Attuazione prevalgono sui rimanenti elaborati.

Art.2 - Applicazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

1.- Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio sono soggette alle Leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

2.- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

3.- Le tavole grafiche del P.R.G. illustranti le previsioni di assetto del territorio, ai sensi dei disposti della L.u.r. 51/75, sono:

- a.- in scala 1:1000 per le parti del territorio individuate, ai sensi del DM 1444/68, art. 2, come centri storici e nuclei di interesse storico artistico e ambientale;
- b.- in scala 1:2000 per le rimanenti parti del territorio

4.- Prescrizioni e vincoli idrogeologici

4.1.- Il P.R.G. è altresì costituito dalla relazione e dai suoi allegati grafici, sintetizzati nella "Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano", tavv. n. 6 a, b, c, d, e, f.

Gli interventi di "pianificazione" di dettaglio e di "progettazione esecutiva" dei manufatti debbono, pertanto, rispondere alla cautele riportate negli allegati citati e debbono essere preceduti da dettagliate campagne di studio e di valutazione le quali consentano la puntualizzazione delle modalità di intervento.

Entro gli ambiti classificati nessuna nuova opera e nessuna trasformazione del suolo può essere assentita se non preceduta dagli studi prescritti dalle vigenti NTA. PRG specificati nei successivi articolo che fanno parte della documentazione obbligatoria di accompagnamento dei progetti, indipendentemente dalle specifiche riportate dalle presenti NTA.PRG e/o dal Regolamento edilizio vigenti nel Comune.

4.2.- Le perimetrazioni contenute entro la "Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" debbono intendersi indicative di una condizione generale estesa all'intero ambito e, pertanto, in sede di successiva analisi puntuale, possono essere introdotte le precisazioni localizzative, le nuove perimetrazioni e le cautele da impiegarsi relative e specifiche alle singole aree oggetto di studio.

4.3.- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del T.U. 25.07.1904, n. 523, lungo i corsi d'acqua pubblici attraversanti il territorio comunale si applicano i disposti di cui allo specifico articolo delle presenti NTA.PRG.

Eventuali opere di modificazione alle rete idrografica, anche minore e non appartenente all'elenco delle acque pubbliche ma rilevabile direttamente in sito o sull'aerofotogrammetria comunale, devono essere giustificate esclusivamente in base a progetti di miglioramento e di razionalizzazione approvati dalle Autorità competenti e dal Sindaco con atto esplicito tenendo conto, altresì, dei possibili rischi ed effetti indotti sui tratti a valle.

5.- Rapporto di copertura - aree drenanti

Al fine di favorire il deflusso delle acque meteoriche ogni intervento di modifica dei suoli, per qualsiasi ragione effettuata, deve garantire che non meno del 20 % della Superficie fondiaria (Sf) di ogni lotto di terre-

no risulti scoperto e permeabile. Nel caso di pianificazione esecutiva, sia pubblica che privata, le aree scoperte e permeabili debbono risultare convenientemente diffuse entro tutte le proprietà così da evitare zone di accumulo e stagnazione.

La presente norma trova applicazione anche entro proprietà già edificate nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e/o di modifica alle destinazioni d'uso, indipendentemente dai rapporti di copertura e/o di pavimentazione esistenti.

6.- Vincoli paesistici ed ambientali

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia consentiti dalle presenti Norme devono rispettare le procedure di cui alla Legge n.431/85, al R.D. 30.12.1923, n.3267 e successive disposizioni e modificazioni statali e regionali per quanto attiene al territorio comunale.

Art. 3 - Poteri di deroga

1.- I poteri di deroga al Piano Regolatore Generale ed al Regolamento Edilizio comunale possono essere esercitati nei casi e nelle forme stabilite dall'art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni.

2.- I poteri di deroga sono altresì esercitabili nei casi, nei modi e nelle forme previste dalla legge 09.01.89, n. 13, dalla Legge regionale 20.02.89, n. 6 e relativi regolamenti e disposizione di attuazione, al fine di favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche sia per edifici pubblici che privati.

Art. 4 - Norme transitorie.

1.- Dalla data di adozione del P.R.G., ogni assetto territoriale ed edilizio in contrasto con il P.R.G. stesso potrà subire le trasformazioni solo per operazioni di adeguamento alle presenti norme.

TITOLO II - DEFINIZIONI GENERALI

Art. 5 - Indici urbanistici

1.- Al fine di individuare e controllare i requisiti urbanistici ed edilizi delle trasformazioni operabili sul territorio comunale sono assunti dal presente P.R.G. i seguenti "parametri", elencati in ordine alfabetico con le relative definizioni e modalità.

2. **Dcf** (in m.): Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà.
Si determina misurando la distanza tra la proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio (ad esclusione di gronde, cornici e balconi aggettanti per meno di m 1,5) e i confini di proprietà nel punto in cui tale distanza risulta minore.
3. **Df** (in m.): Distacco tra i fabbricati.
E' la distanza che separa i fronti di due edifici prospicienti.
Si misura nel punto della minima distanza tra le proiezioni sul piano orizzontale dell'ingombro massimo in pianta dei due edifici, ingombro massimo ad esclusione di gronde, cornici e balconi aggettanti per meno di m 1,5.
4. **Ds** (in m.): Distanza minima del fabbricato dalle strade.
Si determina misurando la distanza tra la sagoma dell'edificio e il ciglio stradale.
5. **H. max. teorica** (in m.): Altezza massima dei fabbricati
Al fine della definizione della "altezza massima di Piano Regolatore Generale" si considera l'altezza massima teorica (H. MAX.teor.) che viene definita quale media aritmetica valutata tra le misure dell'intradosso della soletta del piano abitabile e il massimo ingombro esterno del colmo (compresa ogni sovrastruttura).
Quando il P.R.G. fissa il numero massimo di piani fuori terra, si applica la seguente tabella di conversione:

tabella conversione per altezze massime degli edifici residenziali o assimilabili
(esclusi manufatti di tipi produttivo o assimilabili)

piani fuori terra	altezza intradosso ultima soletta a	altezza al colmo		pendenza in gradi min-max.	H. massima teorica di P.R.G.	
		corpo semplice p. 7,50* b	corpo doppio p. 10,50* c		c. sem. (a+b)/2	c. doppio (a+c)/2
1	4,50	7,10	8,10	26-30	5,80	6,30
2	7,50	10,10	11,10	26-30	8,80	9,30
3	10,50	13,10	14,10	26-30	11,80	12,30
4	13,50	16,10	17,10	26-30	14,80	15,30
5	16,50	19,10	20,10	26-30	17,80	18,10
6	19,50	22,10	23,10	26-30	20,80	21,10

* le profondità (p.) riportate sono indicative

6. **It** (in mq/mq): Indice di edificabilità territoriale.
E' la superficie lorda di pavimento (in mq) massima costruibile su di una porzione di territorio edificabile (misurata in mq) considerata nel suo complesso, cioè comprensiva di strade e spazi pubblici individuati o da individuarsi nella pianificazione particolareggiata esecutiva.
7. **If** (in mq/mq): Indice di densità fondiaria.
E' la superficie lorda di pavimento (in mq) massima costruibile sulla superficie di un lotto (misurato in mq) edificabile catastalmente individuato. Si determina con riferimento alla superficie del lotto al netto di strade e spazi pubblici esistenti e di progetto.

La superficie reale utilizzata per il computo della Slp (e quindi del volume edilizio teorico) deve essere esattamente definita e deve essere vincolata, ove richiesto, con atto di asservimento all'edificio corrispondente (nei termini specificati dal successivo art. 16, lettera a).

8. **Lm** (in mq): Lotto minimo di intervento
E' l'estensione minima di una unità d'area necessaria per poter realizzare, nel rispetto dei parametri urbanistici della zona, un nuovo edificio. Salve diverse disposizione delle N.T.A.P.R.G esso è da considerarsi coincidente con l'"area di pertinenza" dell'edificio.
9. **Rc** (in %): rapporto massimo di copertura.
Si determina misurando in percentuale il rapporto tra superficie coperta di un edificio (al lordo di eventuali volumi accessori) e la superficie netta del lotto edificabile computato in analogia a quanto indicato all'indice If.
10. **Rp** (in %): Rapporto massimo di permeabilità.
Si determina misurando in percentuale il rapporto tra superficie impermeabilizzata di un lotto edificabile e superficie totale del lotto medesimo.
11. **Sc** (in mq): Superficie coperta.
E' l' area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, inclusi eventuali portici, esclusi gronde, cornici e balconi aggettanti per meno di m. 1,50.
12. **Si** (in mq): Superficie impermeabilizzata.
Si calcola considerando la superficie di un lotto occupata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma degli edifici nel loro complesso (comprensivi delle parti interrato) sommata a quella derivante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le opere edilizie fuori terra (volumi accessori, gazebo, terrazze etc.), interrate (autorimesse, servizi vari, volumi tecnici, piscine etc.) e di trattamento della superficie terrestre naturale che abbiano determinato l'impermeabilizzazione di quest'ultima(strade e percorsi in cemento o asfalto etc.) previste o esistenti all'interno del medesimo lotto.
13. **Slp** (in mq): Superficie lorda di pavimento.
E' la somma di tutte le aree coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di tutti i piani e i soppalchi agibili, fuori terra ed eventualmente seminterrate o interrate, qualora abitabili, con esclusione delle aree relative a:
- porticati e logge con superficie complessiva non superiore al 25% dell'area coperta totale di ogni piano;
 - balconi e terrazzi;
 - cavedi;
 - scale richieste oltre la prima per motivi di sicurezza;
 - ricovero e sosta delle autovetture, nel sottosuolo, compresi gli spazi di manovra e di accesso;
 - volumi tecnici, cioè vani e spazi necessari a contenere le centrali degli impianti tecnologici fondamentali al servizio degli edifici, (compresi gli spazi di accesso alle centrali stesse), esterne alle murature perimetrali od alla copertura;
 - piani interrati o parzialmente interrati privi dei requisiti di abitabilità e costituenti pertinenze di proprietà immobiliari poste nell'edificio;
 - piani sottotetto privi dei requisiti di abitabilità e costituenti pertinenze di proprietà immobiliari poste nell'edificio;
 - spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, fino ad un massimo di mq 8 per scala.
- Nel presente P.R.G. l'edificabilità viene quindi definita dalle norme di azionamento in termini di "Superficie lorda di pavimento" (Slp), che è equivalente al "volume edilizio teorico" (V) che si ottiene moltiplicando la Slp per l'altezza teorica di ogni piano fissata in m 3.
14. **V** (in mc): Volume o volumetria edilizia teorica.
Si calcola moltiplicando la Superficie lorda di pavimento per un'altezza teorica di m 3.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art.6 - Strumenti di attuazione

1.- Ai sensi del disposto dell'art. 31, L.u.r. 15 aprile 1975, n.51, il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni e di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- b) Piani per l'edilizia Economico Popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modificazioni;
- c) Piani di recupero e di risanamento del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) altri piani esecutivi equiparati dalle disposizioni vigenti ai piani particolareggiati (p.p.e.);
- e) Piani di lottizzazione;
- f) concessioni ed autorizzazioni edilizie.

Art.7 - Pianificazione particolareggiata esecutiva - pianificazione attuativa

1.- norme generali: le norme di cui al presente articolo si applicano agli ambiti assoggettati a piani attuativi: sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata, così come individuati dalle presenti Norme e perimetrati sulle tavole grafiche di piano.

Nel rispetto delle Norme del Piano Regolatore Generale, i piani attuativi, fermi restando i contenuti degli artt. 7, 8, 9, del DM 2 aprile 1968, n. 1444, nonché le disposizioni di cui alle relative Leggi regionali nella versione vigente all'atto delle singole presentazioni, devono prescrivere norme estetico edilizie per gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione.

2.- reperimento aree a standard: i piani attuativi ricadenti in zone omogenee "B" e "C" devono, di norma, reperire al loro interno le quote di aree a standard previste, per le singole destinazioni d'uso, dall'art. 22, L.u.r. 51/75.

Per la pianificazione particolareggiata esecutiva prevista nelle zone omogenee "A", lo strumento urbanistico generale individua e verifica a livello globale le dotazioni a standard richieste per tutte le funzioni ammesse.

Per i piani attuativi di iniziativa privata (P.d.L.), per i quali le presenti Norme ed i loro allegati non indicano l'obbligo di cessione delle aree a standard, l'Amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni, ne potrà richiedere la monetizzazione, limitatamente alle quote occorrenti per gli usi residenziali, nella misura minima di mq 26.50/abitante.

E' comunque fatto obbligo di cessione delle aree necessarie per la formazione dei parcheggi pubblici, in ragione di mq 3.00/abitante, nonché delle aree a standard, previste per le attività non residenziali, nella misura prevista dall'art. 22, L.u.r. 51/75.

In sede di approvazione di ciascun piano esecutivo, fatte salve le dotazioni minime fissate, é possibile definire l'esatta collocazione delle aree stesse al fine di ottimizzare l'uso delle attrezzature ed il loro inserimento nell'ambiente circostante.

Art. 8 - Individuazione delle zone di recupero

1.- Ai sensi dell'art.27, Legge 457/78, si definiscono "Zone di recupero": le aree, i complessi e gli edifici ricadenti entro i perimetri indicati con apposito segno grafico sulla cartografia in scala 1/5000 relativa alle varie zone omogenee.

2.- Le zone omogenee "A", così come risultanti dalle perimetrazioni contenute entro le tavole grafiche di PRG, sono, comunque, classificate "zone di recupero" ai sensi dell'art.27, Legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

3.- A seguito di particolari eventi o in relazione a particolari situazioni di fatiscenza degli immobili, il Consiglio Comunale, in seconda istanza e con idoneo provvedimento assunto nei modi e nelle forme di legge, può individuare ulteriori "zone di recupero".

Art.9 - Documentazione da presentarsi da parte del richiedente

1.- Quando il P.R.G. sottoponga il rilascio delle concessioni ad edificare alla presentazione di pianificazione esecutiva, si applicano i disposti, regionali e/o comunali, previsti per la redazione della P.P.E. vigenti al momento della presentazione della singola istanza.

2.- Ogni richiesta di concessione edilizia e/o di dichiarazione di inizio attività o di autorizzazione edilizia deve essere accompagnata dai documenti prescritti dal Regolamento Edilizio comunale nel testo vigente all'atto della consegna dell'istanza da parte del richiedente.

3.- Per i Piani indicati come di "interesse sovracomunale" si applicano i disposti di Legge vigenti all'atto della presentazione dei piani stessi, sottoponendoli alle relative procedure approvative.

TITOLO IV - NORME DI ZONA E D'AMBITO

Art. 10 - Zonizzazione e definizione di ambiti

1.- In conformità ai disposti del DM 2 aprile 1968, n.1444, il territorio comunale é suddiviso in zone omogenee.

2.- Le zone omogenee, perimetrare con apposito tratto, sulle tavole grafiche di P.R.G. sono:

_____ - zona "A": le parti di territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico archeologico ai sensi della lettera "A", art. 2, DM 1444/68;

la zona omogenea "A" é suddivisa nelle zone funzionali:

- zona "A/1" corrispondente agli insediamenti umani antichi dei quali rimangono ancora elementi consistenti;
- zona "A/2" di prevalente interesse storico - archeologico - paesaggistico: essa corrisponde ai monumenti storici sottoposti a vincolo specifico ed alle loro aree pertinenziali nonché alle aree oggetto di specifico atto di vincolo imposto dalle vigenti disposizioni in materia;

_____ - zona "B": le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona "A", ai sensi della lettera "B", art. 2, DM 1444/68; la zona omogenea "B" é suddivisa nelle zone funzionali:

- "B1": a prevalente destinazione residenziale, pressoché sature dal punto di vista edilizio, con alta valenza paesistica;
- "B2": ambiti prevalentemente residenziali localizzati in prossimità dei centri storici, pressoché saturi dal punto di vista edilizio;
- "B3" ambiti ad edilizia rada, con compresenza di funzioni residenziali e di attività compatibili con la residenza, con presenza di limitati lotti liberi;
- "B4": ambiti ad edilizia rada, con compresenza di funzioni residenziali e di attività compatibili con la residenza, con presenza di lotti ineditati da completare salvaguardando il patrimonio verde esistente o di nuovo impianto;
- "Br1": ambiti a destinazione residenziale turistica, scarsamente integrati con il tessuto residenziale tradizionale;
- "AS.B5": aree ex Telsa.

_____ - zona "C": non presente sul territorio comunale;

_____ - zona "D": le parti di territorio destinate a nuovi impianti produttivi o ad essi assimilati, di cui alla lettera "D", art. 2, DM 1444/68; la zona omogenea "D" é ulteriormente suddivisa nelle zone funzionali:

- "D1": di prevalente completamento dell'esistente;
- "D2": di sviluppo dell'esistente e di nuovo insediamento;
- "D3": di recupero dell'ambiente degradato e di parziale insediamento produttivo speciale;
- "AS.D4": aree ex-vetreteria.

_____ - zona "E": le parti di territorio destinate ad insediamenti agricoli, o ad essi assimilabili, nonché alla conservazione dello stato di natura al fine di garantire un'adeguata protezione paesistica e ambientale.

A tal fine la zona "E" é suddivisa nelle zone funzionali:

- "E1": con prevalente destinazione agricola,
- "E2": con prevalente destinazione boschiva e/o a paesaggio protetto;
- "E3": aree agricole con insediamenti a destinazione specializzata agrituristica;
- "RA.1" ed "RA.2": aree agricole oggetto di recupero ambientale.

Art. 11 - Aree a destinazione speciale

1.- Le tavole grafiche di P.R.G., inoltre, all'interno delle zone omogenee, individuano con apposito perimetro e sigla le aree a destinazione speciale.

Esse sono aree entro il perimetro delle quali il P.R.G. prevede l'insediamento di attività relative a funzioni pubbliche e di uso pubblico o che, per particolari attività in atto, o previste, richiedono norme e prescrizioni speciali.

2.- Esse sono:

- SC, SCI, AR: aree per spazi pubblici, riservate alle attrezzature di interesse comune a livello comunale, di cui all'articolo 22, L.u.r. 51/75;
- VC: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale di cui all'art. 22, L.u.r. 51/75;
- RS: aree di rispetto;
- RI: aree per protezione delle risorse idriche;
- ST: aree per impianti e servizi tecnologici;
- M : aree per la mobilità e il traffico;
- IF : Aree destinate ad impianti ferroviari
- Vp.n. : aree a verde e servizi privati di interesse pubblico; in esse gli interventi ammessi, anche di iniziativa privata, rivestono carattere di specificità.
- P 46* : aree ricomprendenti "siti inquinati" cui si applicano, ope legis, i disposti di cui al D. Lgs 22/97 ed il D.M. 471/99 nella formulazione vigente all'atto delle singole operazioni di bonifica; al completamento delle stesse l'area passa alla destinazione di P.R.G. e viene sottoposta alla conseguente normativa.

Art.12 - Zone A1, nuclei storici - Zone A2, di interesse storico-archeologico-paesaggistico

1.- Le zone A1 riguardano le aree interessate dai nuclei edificati di antica formazione e dalle loro immediate estensioni che formino con essi un aggregato unitario.

Tali zone sono finalizzate al mantenimento ed alla riqualificazione dei tessuti (edifici e spazi ineditati) in esse compresi.

2.- Nelle zone A1 , nuclei storici, valgono le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nell'allegato "A" e nella cartografia specifica.

Le perimetrazioni delle zone A1 ed A2 sono definite dalla cartografia in scala 1.2000; le perimetrazioni riportate in altri stralci cartografici, anche in scala maggiore, si riferiscono unicamente agli ambiti di studio ed analisi e non definiscono alcuna zona urbanistica.

3.- Nelle zone A2, di prevalente interesse storico-archeologico, si applicano i disposti relativi al restauro scientifico ed alla tutela dell'ambiente in base alle singole disposizioni impartite dagli Enti che hanno imposto il vincolo.

Gli edifici, ai quali debbono essere aggregati i sedimi di pertinenza, e gli ambiti oggetto di tutela sono elencati nell'allegato "A2" alle presenti N.T.A. P.R.G.

4.- Le predette limitazioni si applicano indipendentemente dalla effettiva individuazione sulle tavole grafiche, prevalendo, nel caso specifico, il vincolo "ope legis" - così come individuato dagli specifici atti emessi da enti regionali e/o statali.

Art.13 - Norme generali per le zone B, residenziali di completamento (zone funzionali B1, B2, B3, B4, Brt e AS.B5)

1.- Destinazione d'uso.

Le zone B, residenziali di completamento, sono destinate a residenza e ad attività compatibili con la residenza nei limiti di cui ai successivi punti.

Le attività compatibili con la residenza possono essere insediate nelle zone in oggetto solo a condizione che tutti gli spazi per la sosta e manovra di autoveicoli vengano ritrovati all'interno dell'area oggetto dell'intervento di modificazione.

In tutte le zone B é vietata l'insediamento di nuove attività produttive, salvo quando disposto nei successivi punti.

2.- Disciplina generale della edificabilità

Al fine di mantenere le caratteristiche paesaggistiche della zona che hanno visto il prevalere di un'edilizia rada, ciascun edificio, esistente o da costruire, deve definire un'area di pertinenza che verifichi, almeno, gli indici di ciascuna zona funzionale.

Tale area è oggetto di atto di asservimento da trascrivere nei modi e nelle forme fissate dal Regolamento comunale.

La rimanente parte dell'area di proprietà può essere oggetto di nuova costruzione, nei limiti e con le modalità fissate per ciascuna zona funzionale.

Quando la nuova edificazione dovesse avvenire su un lotto derivante da frazionamenti di proprietà già edificate all'atto di adozione del presente P.R.G. (o successivamente) dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risulti la verifica complessiva dei manufatti esistenti e di nuova costruzione i quali dovranno, nel loro complesso, rispettare le prescrizioni di zona così come di seguito definite.

3.- Disciplina specifica per gli interventi sugli edifici esistenti

3.1. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti all'atto di adozione del presente PRG sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico, interventi tesi all'eliminazione delle barriere architettoniche con le modalità previste dalle apposite disposizioni statali e regionali in vigore all'atto della presentazione dell'istanza;
- ristrutturazione edilizia.

3.2. Nel caso di manufatti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., i quali superino gli indici della rispettiva zona, sono consentite modificazioni allo stato di fatto che comportano un aumento massimo del 15% rispetto alla SIp esistente all'atto di adozione del presente P.R.G. e ciò per interventi di adeguamento igienico e tecnologico.

Tali interventi sono da effettuarsi in un'unica soluzione e non sono sommabili ad eventuali ampliamenti ottenuti con l'applicazione delle presenti N.T.A P.R.G. .

Nelle sole **zone "Brt"**: gli ampliamenti una tantum non possono comportare alcuna variazione al rapporto massimo di permeabilità (Rp) in essere all'atto di adozione del presente P.R.G., nel pieno rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui all'articolo specifico.

4.- Demolizione e ricostruzioni

4.1. E' consentita la demolizione e la ricostruzione sui sedimi e entro le sagome preesistenti con i limiti di cui alla "ristrutturazione";

quando le opere si dovessero configurare come una semplice "demolizione con ricostruzione" si applicano gli indici previsti per ciascuna singola zona.

4.2. Al di fuori dei casi di demolizione e ricostruzione, la S.I.p. di calcolo è considerata quella esistente all'atto di adozione del presente P.R.G. e ciò anche quando la stessa fosse superiore a quella ammessa dagli indici di zona.

5.- Modalità di attuazione degli interventi

5.1. Entro le zone "B1, B2, B3, B4, Brt " gli interventi sono assentiti tramite:

- concessione edilizia o dichiarazione di inizio attività nel caso di nuova edificazione;
- concessione edilizia, autorizzazione edilizia o comunicazione (nei modi e nelle forme di Legge) nel caso di interventi sull'esistente.

5.2. Entro la zona "AS.B5" qualsiasi intervento eccedente l'ordinaria e la straordinaria manutenzione deve essere preceduto da pianificazione esecutiva di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni seguenti.

Art.14 - Zone B1 a prevalente destinazione residenziale, pressoché sature dal punto di vista edilizio, con alta valenza paesistica

1.- Le zone B1 riguardano aree urbanizzate, a bassa densità, quasi sature, caratterizzate da diffusa presenza di edilizia residenziale, con tipologia a villa e con valori morfologici e ambientali di pregio o che fanno parte di un quadro ambientale che, complessivamente, può essere ritenuto di pregio.

2.- Attività compatibili con la residenza.

Sono da considerarsi attività compatibili con la residenza nelle zone B1: ambulatori medici, studi professionali, strutture scolastiche e di assistenza, attività ricettive.

Sono vietate le attività produttive di qualsiasi genere a natura.

3.- Interventi di nuova edificazione.

La nuova edificazione e gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- If : mq/mq 0,01
- H max teor.: m 9,3
- Piani fuori terra: max. n. 2
- Rp : 20%
- Obbligo di mantenimento dei tetti in pendenza
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,
salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

4.- Aree scoperte.

Le zone, per le loro caratteristiche peculiari o per il quadro d'insieme entro il quale ricadono, concorrono alla definizione del paesaggio del Comune.

Le stesse aree esterne sono parti essenziali che debbono essere opportunamente tutelate, mantenute e, quando il caso, potenziate.

Ogni intervento dovrà, quindi, tendere non solo alla conservazione della caratteristiche locali ma a migliorarne l'aspetto con interventi coordinati che riguardano sia gli aspetti edilizi tradizionali che l'architettura del verde.

La realizzazione di piccoli impianti e manufatti sportivo-ricreativi di uso strettamente privato é consentita a condizione che:

- l'area pavimentata o, comunque, impermeabilizzata dall'attrezzatura non superi il 5% della Sf,
- l'attrezzatura sia mantenuta scoperta,
- le opere non alterino il naturale deflusso delle acque,
- la realizzazione dei manufatti pertinenziali sia preceduto da un progetto d'insieme dell'intera proprietà dimostrante che tali interventi non vanno a ridurre gli spazi già destinati alla messa a dimora di alberi ad alto fusto,
- siano contestualmente demolite le superfetazioni che alterano il quadro ambientale originario.

5.- Aree ricomprese tra la sponda del lago, via Repubblica e via Luino.

Gli edifici, per le caratteristiche di tipo paesistico dell'ambito - anche in caso di riforma o di applicazione delle norme vigenti in materia di ristrutturazione ed ampliamento - non potranno subire modificazioni in altezza alla sagoma così che sia alterata la linea di colmo della copertura; questa non potrà superare le quote dell'esistente punto panoramico corrispondente alla pubblica via di monte.

Con specifico progetto, l'Amministrazione comunale può localizzare lungo l'asta viabilistica apposite piazzole di sosta per autoveicoli opportunamente attrezzate e debitamente integrate entro il quadro ambientale complessivo.

Art.15 - Zone B2 ambiti prevalentemente residenziali localizzati in prossimità dei centri storici, pressoché saturi dal punto di vista edilizio

1.- Le zone B2 riguardano aree urbanizzate sature in situazioni di prossimità ai centri storici.

2.- Attività compatibili con la residenza

Sono da considerarsi attività compatibili con la residenza nelle zone B2:

ambulatori medici, studi professionali, strutture scolastiche e di assistenza, attività ricettive, commercio (nel rispetto delle disposizioni specifiche in materia di commercio e secondo quanto previsto dal D.G.R. del 28,03,94 n. V/50416; si applicano inoltre i disposti di cui alla deliberazione G.R. n. 5/50416 del 28,03,94 recante disposizioni sulle previsioni urbanistiche concernenti i centri commerciali di interesse sovracomunale nonché le disposizioni di cui alla L.r. 24.12.1997, n. 49 relativa alla programmazione regionale delle grandi superfici di vendita) sono esclusi, in ogni caso, strutture per la "media" distribuzione e le "grandi strutture di vendita".

E' ammesso il mantenimento delle altre attività già in essere a condizione che non costituiscano fonti di inquinamento di alcun genere e natura. A seguito di opere di adeguamento funzionale tese al miglioramento delle condizioni di lavoro possono essere introdotte variazioni alla sagoma esistente a condizione che non si ampli la S.I.p. esistente all'atto di adozione del presente P.R.G. .

In caso di cessazione dell'attività in essere alla data di adozione del P.R.G. è consentita l'attivazione delle attività di cui al presente comma e/o la trasformazione in residenza a condizione che vengano totalmente reperiti i parcheggi ad uso privato e ad uso collettivo.

Sono vietate nuove attività produttive.

3.- Interventi di ricostruzione.

Gli interventi di ricostruzione, conseguenti alla demolizione dell'edificazione preesistente, sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

- If max : pari alla preesistente
- Slp max : pari alla preesistente;
- H max teor.: m 9,3
- Rp : 30%
- Piani fuori terra: max. n. 2
- Obbligo di mantenimento di tetti in pendenza
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,
salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione, salvo gli adeguamenti una tantum di cui alla norma generale per le zone "B".

4.- La realizzazione di piccoli impianti e manufatti sportivo-ricreativi di uso strettamente privato é consentita a condizione che:

- l'area pavimentata o, comunque, impermeabilizzata dall'attrezzatura non superi il 5% della Sf,
- l'attrezzatura sia mantenuta scoperta,

- le opere non alterino il naturale deflusso delle acque,
- la realizzazione dei manufatti pertinenziali sia preceduto da un progetto d'insieme dell'intera proprietà dimostrante che tali interventi non vanno a ridurre gli spazi già destinati alla messa a dimora di alberi ad alto fusto,
- siano contestualmente demolite le superfetazioni che alterano il quadro ambientale originario.

5.- Aree ricomprese tra la sponda del lago, via Borgato.

Gli edifici, per le caratteristiche di tipo paesistico dell'ambito - anche in caso di riforma o di applicazione delle norme vigenti in materia di ristrutturazione ed ampliamento - non potranno subire modificazioni in altezza alla sagoma così che sia alterata la linea di colmo della copertura esistente.

Art.16 - Zone B3 ambiti ad edilizia rada, con compresenza di funzioni residenziali e di attività compatibili con la residenza, con presenza di limitati lotti liberi

1.- Le zone B3 riguardano aree urbanizzate, quasi sature, caratterizzate da edilizia residenziale con tipologie a villa, con presenza di funzioni non residenziali.

2.- Attività compatibili con la residenza:

- ambulatori medici, studi professionali, strutture scolastiche e di assistenza, attività ricettive, commercio (nel rispetto delle disposizioni specifiche in materia di commercio e secondo quanto previsto dal D.G.R. del 28,03,94 n. V/50416; si applicano inoltre i disposti di cui alla deliberazione G.R. n. 5/50416 del 28,03,94 recante disposizioni sulle previsioni urbanistiche concernenti i centri commerciali di interesse sovracomunale nonché le disposizioni di cui alla L.r. 24.12.1997, n. 49 relativa alla programmazione regionale delle grandi superfici di vendita) sono esclusi, in ogni caso, strutture per la "media" distribuzione e le "grandi strutture di vendita".
- laboratori per la produzione con superficie non superiore ai 150 mq. (questa da computarsi entro gli indici di cui sotto) e unicamente nel caso di lavorazioni che non comportino rumori, esalazioni dannose o fastidiose, scarichi tossici o maleodoranti o altri fattori di disturbo per la residenza.

E' ammesso il mantenimento delle altre attività già in essere a condizione che non costituiscano fonti di inquinamento di alcun genere e natura. A seguito di opere di adeguamento funzionale tese al miglioramento delle condizioni di lavoro possono essere introdotte variazioni alla sagoma esistente a condizione che non si ampli la S.I.p. esistente all'atto di adozione del presente P.R.G. .

In caso di cessazione dell'attività in essere alla data di adozione del P.R.G. è consentita l'attivazione delle attività di cui al presente comma e/o la trasformazione in residenza a condizione che vengano totalmente reperiti i parcheggi ad uso privato e ad uso collettivo.

3. Interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di demolizione con ricostruzione.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- If : mq/mq 0.10
- H max teor.: m 9,3
- Piani fuori terra: max. n. 2
- Rp : 30%
- Obbligo di realizzazione di tetti in pendenza
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68, salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

4.- La realizzazione di piccoli impianti e manufatti sportivo-ricreativi di uso strettamente privato é consentita a condizione che:

- l'area pavimentata o, comunque, impermeabilizzata dall'attrezzatura non superi il 10% della Sf,

- l'attrezzatura sia mantenuta scoperta,
- le opere non alterino il naturale deflusso delle acque,
- la realizzazione dei manufatti pertinenziali sia preceduto da un progetto d'insieme dell'intera proprietà dimostrante che tali interventi non vanno a ridurre gli spazi già destinati alla messa a dimora di alberi ad alto fusto.

Art.17 - Zone B4 ambiti ad edilizia rada, con compresenza di funzioni residenziali e di attività compatibili con la residenza, con presenza di lotti ineditati da completare salvaguardando il patrimonio verde esistente o di nuovo impianto

1.- Le zone B4 riguardano aree urbanizzate che presentano possibilità di ulteriore edificazione interstiziale o di margine; caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, con presenza di strutture artigianali e commerciali.

2.- Attività compatibili con la residenza

Sono da considerarsi attività compatibili con la residenza nelle zone B4:

- ambulatori medici; studi professionali; strutture scolastiche e di assistenza; commercio al dettaglio (nel rispetto delle disposizioni specifiche in materia di commercio e secondo quanto previsto dal D.G.R. del 28,03,94 n. V/50416; si applicano inoltre i disposti di cui alla deliberazione G.R. n. 5/50416 del 28,03,94 recante disposizioni sulle previsioni urbanistiche concernenti i centri commerciali di interesse sovracomunale nonché le disposizioni di cui alla L.r. 24.12.1997, n. 49 relativa alla programmazione regionale delle grandi superfici di vendita) sono esclusi, in ogni caso, strutture per la "media" distribuzione e le "grandi strutture di vendita" previo parere preventivo dell'Asl di competenza;
- laboratori per la produzione, solo nel caso di lavorazioni che non comportino rumori, esalazioni dannose o fastidiose, scarichi tossici o maleodoranti o altri fattori di disturbo per la residenza;
- attività terziario/amministrative.

3.- Interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di demolizione con ricostruzione.

La nuova edificazione é ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- If : mq/mq 0.10
- H max teor.: m 9,3
- Piani fuori terra: max. n. 2
- Rp : 20%
- Obbligo di realizzazione di tetti in pendenza
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68, salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

4.- La realizzazione di piccoli impianti e manufatti sportivo-ricreativi di uso strettamente privato é consentita a condizione che:

- l'area pavimentata o, comunque, impermeabilizzata dall'attrezzatura non superi il 10% della Sf,
- l'attrezzatura sia mantenuta scoperta,
- le opere non alterino il naturale deflusso delle acque,
- la realizzazione dei manufatti pertinenziali sia preceduto da un progetto d'insieme dell'intera proprietà dimostrante che tali interventi non vanno a ridurre gli spazi già destinati alla messa a dimora di alberi ad alto fusto.

5.- In ogni caso il progetto dovrà dare ampia dimostrazione del rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato "B". Nel caso di ambiti con apparato verde ad alto fusto esistente, il progetto dovrà dimostrare le cautele

poste in essere per la salvaguardia del patrimonio vegetale esistente e/o il suo potenziamento in caso di perdita di alcuni elementi vegetali.

Art.18 - Zone Brt - ambiti a destinazione residenziale turistica, scarsamente integrati con il tessuto residenziale tradizionale

1.- Si tratta di insediamenti residenziali turistici di recente realizzazione completamente distinti dalla struttura urbana preesistente.

2.- Attività compatibili con la residenza.

Sono da considerarsi attività compatibili con la residenza nelle zone "Brt": ambulatori medici, studi professionali, strutture di assistenza, attività ricettive non alberghiere.

Sono vietate: nuove attività produttive e nuovi insediamenti commerciali di qualsiasi genere e dimensione.

3.- Interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di demolizione con ricostruzione.

La nuova edificazione é ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- If: mq/mq 0.08
- H max teor.: m 6,3
- Piani fuori terra: max. n. 1
- Rp: 30% (con le limitazioni di cui all'art. 13.3)
- Obbligo di mantenimento di tetti in pendenza
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,
salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Art.19 - Zona AS.B5: aree ex Telsa

1.- La zona AS.B5 riguarda aree urbanizzate con presenza di manufatti da riconvertire.

2.- Attività compatibili con la residenza

si applicano i disposti di cui alla relativa scheda contenuta nell'allegato "C" alle presenti norme.

3.- Interventi di nuova edificazione.

si applicano i disposti di cui alla relativa scheda contenuta nell'allegato "C" alle presenti norme.

Art.20 - Zone D1, di prevalente completamento dell'esistente

1.- Le zone D1 riguardano aree già utilizzate per insediamenti di unità produttive consistenti e le previsioni di espansione delle attività stesse.

2.- Destinazioni d'uso

Industria ed attività connesse al ciclo produttivo in sito (stoccaggio, depositi, parcheggi, movimentazione).

Non sono ammesse forme di commercio di alcun genere e natura, sono consentiti unicamente spacci aziendali limitati ai prodotti dell'azienda insediata. In tal caso la S.I.p. max da destinare non può superare il 5% della S.I.p. dell'attività insediata.

Sono ammesse inoltre:

- la residenza di custodia entro il limite di mq 200 di S.I.p. da realizzarsi contestualmente o successivamente alla attivazione dell'attività produttiva va valutata sull'intero complesso.
- attività amministrative e terziarie entro il limite del 20% della S.I.p. complessiva valutata sull'intero complesso.

Sono vietate destinazioni residenziali di qualsiasi genere e natura se non quali pertinenze alle attività principali ammesse.

3.- Interventi ammessi su edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico, interventi di cui all'art. 7 della legge 94/'82;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti sino al raggiungimento dei valori massimi di R.c. consentiti per le nuove edificazioni;
- previa predisposizione di piano esecutivo esteso a tutto l'ambito, sono consentiti frazionamenti degli immobili esistenti al fine di creare nuove unità operative; in tal caso la p.p.e. deve procedere alla verifica delle dotazioni a parcheggio per l'intero complesso.

4. Interventi di demolizione e ricostruzione:

Gli interventi di demolizione e di ricostruzione debbono avvenire nel rispetto delle modalità operative e degli indici previsti per la nuova edificazione.

5.- Indici planovolumetrici:

la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- If : mq/mq 0,8 (compreso l'esistente)
- H max: non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti all'atto di adozione del P.R.G.; eventuali richieste di adeguamento dell'altezza giustificate dalle lavorazioni previste sono da valutarsi motivatamente in ordine alla verifica delle condizioni di impatto paesistico/ambientale; l'altezza massima deve essere considerata quale dimensione del massimo ingombro che iscrive il manufatto;
- R.c.: 60% (compreso l'esistente)
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 7,50 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68, salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

6.- Modalità di intervento

6.1. per interventi sull'esistente e per ampliamenti delle attività in essere all'atto di adozione del presente P.R.G.:

- concessione edilizia o dichiarazione di inizio attività nel caso di nuova edificazione, concessione, autorizzazione, comunicazione edilizia nel caso di interventi sull'esistente a seconda del tipo di intervento.
- Ogni richiesta di concessione edilizia e dichiarazione di inizio attività dovrà essere corredata da un documento illustrativo dei programmi industriali per i quali si richiede l'intervento.

Dovranno inoltre essere forniti nello stesso documento:

- tutti gli elementi prescritti dalla legislazione sanitaria ed ambientale vigente in ordine al controllo dei fattori inquinanti della produzione all'approvvigionamento idrico ed in ordine;
- i dati e le informazioni necessarie in ordine alla verifica della chiusura del ciclo dei rifiuti o dei residui di produzione in ambito aziendale, senza che ciò comporti necessità di trattamento a carico della pubblica amministrazione;
- in generale tutti gli elementi necessari per una valutazione dell'impatto ambientale dell'intervento

6.2. per interventi di nuova costruzione e/o di attivazione di nuove attività produttive:

Previa predisposizione di piano di lottizzazione nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e/o di frazionamento delle attività originarie e/o di frazionamento della proprietà.

Nel caso di predisposizione di p.p.e. , la stessa è tenuta a reperire entro le aree di proprietà gli spazi a standard di Legge almeno nelle percentuali minime vigenti all'atto di predisposizione della P.P.E. stessa.

Art.21 - Zone D2, di sviluppo dell'esistente e di nuovo insediamento

1.- Le zone D2 riguardano aree dove sono insediate, con consistenza significativa, attività produttive e/o commerciali, in edifici appositi o misti con altre funzioni; e le aree di possibile nuovo insediamento delle stesse attività.

2.- Destinazioni d'uso

- artigianato di produzione, attività di produzione piccolo-industriale;
 - spacci aziendali, commercio al dettaglio (nel rispetto delle disposizioni specifiche in materia di commercio e secondo quanto previsto dal D.G.R. del 28,03,94 n. V/50416; si applicano inoltre i disposti di cui alla deliberazione G.R. n. 5/50416 del 28,03,94 recante disposizioni sulle previsioni urbanistiche concernenti i centri commerciali di interesse sovracomunale nonché le disposizioni di cui alla L.r. 24.12.1997, n. 49 relativa alla programmazione regionale delle grandi superfici di vendita) sono esclusi, in ogni caso, strutture per la "media" distribuzione e le "grandi strutture di vendita";
 - autotrasportatori;
 - funzioni compatibili nelle zone D2: residenza di custodia e guardiania, studi tecnici, laboratori di ricerca, attività amministrative (centri di calcolo, elaborazione dati), strutture di assistenza ai lavoratori e strutture per l'istruzione legate alla produzione.
- Sono ammesse inoltre:
- la residenza di custodia entro il limite di mq 200 di S.I.p. da realizzarsi contestualmente o successivamente alla attivazione dell'attività produttiva va valutata sull'intero complesso.

Sono vietate nuove funzioni residenziali se non pertinenti alle attività principali ammesse.

3.- Interventi ammessi in edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico, interventi di cui all'art. 7 della legge 94, '82;
- interventi di ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle altezze massime pre-esistenti;
- ampliamenti sino al massimo del 10% ulteriore rispetto alla S.I.p. preesistente per ogni Unità edilizia, compresi eventuali interventi di adeguamento igienico e tecnologico, da effettuarsi in un'unica volta; purché entro i limiti ammessi dagli indici per la nuova edificazione

4.- Interventi di demolizione e ricostruzione:

nel rispetto degli indici previsti per le nuove edificazioni

5.- Interventi di nuova edificazione

Valgono i seguenti indici:

5.1. per interventi oggetto di concessione edilizia singola:

- If: 0.30 mq/mq
- H. max: m 8,50,
valutato come ingombro massimo del solido che iscrive il manufatto
- Rp: 50%
- RC: 30%
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,
salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

5.2. per interventi oggetto di pianificazione esecutiva (P.d.L.):

- If: 0.40 mq/mq
- H. max: m 8,50
valutato come ingombro massimo del solido che iscrive il manufatto
- Rp: 50%
- RC: 30%
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,
salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.
- obbligo di reperimento delle aree a standard collettivo come da successivo punto.

6.- Modalità di intervento

6.1. per interventi sull'esistente e per ampliamenti delle attività in essere all'atto di adozione del presente P.R.G.:

- concessione edilizia o dichiarazione di inizio attività nel caso di nuova edificazione, concessione, autorizzazione, comunicazione edilizia nel caso di interventi sull'esistente a seconda del tipo di intervento.
- Ogni richiesta di concessione o di dichiarazione di inizio attività edilizia dovrà essere corredata da un documento illustrativo dei programmi industriali per i quali si richiede l'intervento.

Dovranno inoltre essere forniti nello stesso documento:

- tutti gli elementi prescritti dalla legislazione sanitaria ed ambientale vigente in ordine al controllo dei fattori inquinanti della produzione all'approvvigionamento idrico ed in ordine;
- i dati e le informazioni necessarie in ordine alla verifica della chiusura del ciclo dei rifiuti o dei residui di produzione in ambito aziendale, senza che ciò comporti necessità di trattamento a carico della pubblica amministrazione;
- in generale tutti gli elementi necessari per una valutazione dell'impatto ambientale dell'intervento

6.2. per interventi di nuova costruzione e/o di attivazione di nuove attività produttive, per interventi nelle zone individuate con apposita sigla dal P.R.G. :

previa predisposizione di piano di lottizzazione:

- nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e/o di frazionamento delle attività originarie e/o di frazionamento della proprietà;
- nei casi indicati dal PRG.

La progettazione urbanistica è tenuta a reperire entro le aree di proprietà o entro le aree perimetrate dal P.R.G. gli spazi a standard di Legge almeno nelle percentuali minime vigenti all'atto di predisposizione della P.P.E. stessa (L.r. 51/75 e successive modificazioni ed integrazioni).

Art. 22 - Zone D3: di recupero dell'ambiente degradato e di parziale insediamento produttivo speciale;

norme stralciate con Delib. G.R. 6317 del 1 ottobre 2001.

Art. 23 - Zone AS.D4: aree ex-vetreria.

1.- La zona AS.D4 riguarda aree urbanizzate con presenza di manufatti da riconvertire, aree da recuperare sia dal punto di vista funzionale che paesistico.

2.- Attività ammesse:

si applicano i disposti di cui alla relativa scheda contenuta nell'allegato "C" alle presenti norme.

3.- Interventi di edificazione:

si applicano i disposti di cui alla relativa scheda contenuta nell'allegato "C" alle presenti norme.

Art.24 - Zone E - Zone agricole

La zona omogenea "E" è ulteriormente suddivisa nelle zone funzionali "E1" - a destinazione agricola ed a paesaggio protetto, "E2" - a destinazione boschiva ed "E3" - con insediamenti a destinazione specializzata agrituristica..

In tutta la zona "E", salvo quanto espressamente indicato ai successivi punti, sono vietate tutte le trasformazioni e le destinazioni d'uso che non siano strettamente dipendenti dalla attività agricola.

24.1. norme di intervento nella zona funzionale "E1" con prevalente destinazione agricola

1.- Le aree ricomprese nella zona funzionale "E1" sono prioritariamente destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti ai seguenti divieti e limiti:

- non è ammessa l'apertura di cave o miniere;
- è fatto divieto di alterare il flusso naturale delle acque di pioggia o corsi d'acqua superficiali, nonché di alterare il coefficiente virtuale di assorbimento idrico del suolo o provocare inquinamento sul suolo e sottosuolo mediante l'impiego di concimi e sostanze chimiche;
- è fatto divieto di asportare e commerciare la cortica erbosa e lo strato superficiale del terreno, salvo quando ciò sia strettamente pertinente alle esigenze delle pratiche colturali. Tale divieto non si estende ai terreni destinati a vivai;
- gli alberi esistenti possono essere abbattuti solo nei seguenti casi:
- nelle zone a coltura boschiva a rotazione: secondo le esigenze di tale tipo di coltura;

- per opere di miglioria aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, purché tale intervento non alteri l'equilibrio ecologico dell'area;
- gli alberi abbattuti lungo le rive devono essere sostituiti con la messa a dimora di nuovi soggetti;
- l'edificazione é ammessa nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.r. 7 giugno 1980, n.93, come integrata dalle presenti Norme;
- gli allevamenti zootecnici, limitatamente agli allevamenti bovini, sono consentiti solo per aziende con base alimentare autonoma di almeno il 15%;
- é vietato l'allevamento suinicolo.

2.- Entro le aree agricole sono, inoltre, individuate con apposito perimetro e segno grafico (*) le aree a paesaggio protetto per le quali si applicano i disposti di cui al seguente punto 24.2 .

2.- norme particolari per costruzioni esistenti

2.1.- destinate a residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:

- sono ammessi interventi sull'esistente nei limiti di cui alle lettere a), b), c) e d) ex-art. 31, L.457/78, nonché ampliamenti derivanti da necessità di adeguamento igienico funzionale nei limiti di cui alla L.r. 93/80.

In caso di saturazione dei limiti citati sono ammessi, una sola volta nel tempo, ampliamenti, da ottenersi entro i volumi edilizi esistenti e destinati ad altre funzioni, fino a raggiungere il 20% della SU esistente, e documentabile, alla data di adozione del P.R.G.

2.2.- destinate ad attrezzature ed infrastrutture produttive di cui alla L.r. 93/80:

- sono ammessi interventi di recupero ed ampliamenti fino a raggiungere la misura massima prevista dall'art. 2 della citata Legge regionale.

Per tali edifici e manufatti devono, inoltre, essere osservati i seguenti limiti:

- distanza minima tra edifici per allevamenti bovini, avicunicoli e di altri animali e perimetro esterno della zona omogenea "E1" o "E2": m 50.

2.3.- destinate ad altri usi ed individuate graficamente sulle tavole di PRG:

- **per edifici con destinazione residenziale e per manufatti pertinenti alla residenza:** per tali costruzioni ed edifici é ammesso il mantenimento delle funzioni in atto alla data di adozione del P.R.G. e/o la trasformazione in edilizia residenziale;

in esse sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) art.31, L.457/78, nonché adeguamento igienico funzionali con ampliamenti non superiori al 20% della S.l.p. esistente e documentabile alla data di adozione del P.R.G. e comunque non superiore a mq. 50, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche date.

- **per edifici già appartenenti al patrimonio rurale ma attualmente in disuso:** per tali costruzioni è ammesso il cambio di destinazione al fine di recuperare i volumi esistenti alla residenza o ad attività congruenti all'ambiente agricolo nel quale sono inseriti anche da parte di proprietari non agricoltori. Le operazioni edilizie, da contenersi entro le lettere a), b), c) e d) dell'art. 31, L. 457/78 non possono comportare alcun aumento della superficie coperta esistente all'atto di adozione del presente P.R.G.; non possono essere sopralzati ma le operazioni debbono essere effettuate esclusivamente entro la sagoma (definita dalla murature e dalle coperture) documentabile all'atto di adozione del presente P.R.G. o come da specifico studio ricostruttivo del manufatto. Le opere, comunque condotte, non potranno alterare le caratteristiche estetiche dei manufatti che dovranno mantenere fornicati, archeggiature, piattabande, cadenza delle aperture, rapporto vuoti/pieno nelle stesse condizioni rilevate all'atto dell'adozione dello strumento urbanistico generale. Del pari, le opere di finitura esterne (intonacature, pitturazioni, coperture, gronde, etc.) dovranno essere singolarmente ed esplicitamente autorizzate al fine di mantenere le caratteristiche estetico-morfologiche dei manufatti che concorrono, in modo peculiare, alla definizione complessiva del paesaggio. Sono vietati nuovi inserimenti sia di materiali che di opere di finitura; è vietata l'alterazione delle sagome; è consentita unicamente l'eliminazione delle superfetazioni non coerenti con il corpo principale.

È vietata la costruzione di qualsiasi manufatto pertinenziale (quali box auto, porticati, tettoie, etc.) mentre viene consentito il recupero dei manufatti esistenti se già facenti parte dell'unità edilizia principale e con essa strettamente connessi.

L'altezza massima teorica è quella definita dagli elaborati grafici di cui al presente comma e non può subire alterazione alcuna.

2.4.- altri manufatti esistenti già appartenenti al patrimonio rurale non censiti entro le tavole grafiche:

per tali costruzioni e manufatti é ammesso il recupero edilizio al fine di consentire l'uso entro il settore agricolo e silvoculturale;
in esse sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a), b) e c) art.31, L.457/78, nel pieno rispetto delle caratteristiche estetico-morfologiche della tradizione.

Gli interventi edilizi debbono mantenere le caratteristiche costruttive e materiche esistenti o riscontrabili nell'immediato intorno di cui fanno parte. Non è consentito l'uso a scopi abitativi. Non sono consentite agiunte di alcun genere o natura.

3.- norme particolari per nuovi edifici

3.1.- destinati a residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:

- sono ammessi interventi di nuova edificazione nei limiti e con le cautele di cui alla L.r. 93/80. Inoltre:

- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68, salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

3.2.- destinati ad attrezzature ed infrastrutture produttive di cui alla L.r. 93/80:

- sono ammessi interventi fino a raggiungere la misura massima prevista dall'art. 2 della citata Legge regionale.

Per tali edifici e manufatti devono, inoltre, essere osservati i seguenti limiti:

- distanza minima tra edifici per allevamenti bovini, avicunicoli e di altri animali e perimetro esterno della zona omogenea "E1" o "E2": m 150.

3.3.- per serre

Le serre destinate a colture protette, ma a copertura solo stagionale, non sono soggette ad atto autorizzativo o a concessione o dichiarazione di inizio attività purché abbiano:

- altezza massima al colmo: m 3.00
- copertura realizzata con materiale traslucido, purché non riflettente;
- distanza minima dalle abitazioni sul fondo: m 5.00;
- distanza minima da tutte le altre costruzioni esterne al fondo: m 10.00

3.4.- per la costruzione di nuovi manufatti pertinenziali per infrastrutture agricole

Entro la sola zona "E1" oltre a quanto previsto dalla L.r. 93/80 si applicano le seguenti disposizioni:

- é ammesso che, pur non avendo i requisiti di cui alla L.93/80, i proprietari di aree ad uso agricolo, previo espletamento delle previste pratiche autorizzative e/o concessorie, possano riattivare e/o edificare, per proprio uso, piccoli edifici per il ricovero di attrezzi agricoli aventi le seguenti caratteristiche:
 - superficie coperta massima: mq 18.00;
 - copertura a falda con inclinazione del 43% e manto in coppi o portoghesi di colore naturale ;
 - altezza massima all'imposta di falda m 2.20;
 - tamponamenti in muratura intonacata.

3.5.- In tutta la zona funzionale "E1" si applicano, inoltre, i disposti tipologico-formali di cui all'allegato "D".

24.2.- norme di intervento nella zona funzionale "E2" con prevalente destinazione boschiva e/o a paesaggio protetto

1. La zona "E2" per le sue caratteristiche morfologiche e vegetazionali é prevalentemente destinata al mantenimento delle caratteristiche ambientali del territorio comunale.

Nelle aree boscate (individuate con apposita retinatura grafica) si applicano i disposti di cui alle legge regionali 22.12.89, n. 80 e 19.09.92, n. 30 nonché i relativi regolamenti di attuazione nel testo vigente all'atto delle singole richieste.

2. attività ammesse

Nella zona "E2" sono ammesse le attività agricole, per le sole radure non boscate, e quelle selvicolturali tradizionali, con esclusione di attività florovivaistiche o di colture specializzate che richiedano l'uso di serre non stagionali.

Entro gli insediamenti agricoli esistenti é ammessa l'attività di agriturismo come disciplinata dalle LL.r. 16/79, 3/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti ai divieti e limiti della zona "E1" ed inoltre é fatto divieto di:

- realizzare edifici;
- realizzare insediamenti produttivi anche di carattere zootecnico;
- effettuare interventi conservativi sulle esistenti costruzioni in assenza di impianti idonei a salvaguardare dall'inquinamento il suolo ed il sottosuolo;
- realizzare recinzioni di qualsiasi foggia o forma salvo che per la protezione delle zone edificate e/o di coltivazioni speciali, i tali casi l'area recingibile non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dai manufatti edilizi o a 1 volta l'area oggetto di coltivazione specializzata. Si applicano i disposti morfologici di cui alle presenti norme;
- aprire nuove strade, asfaltare, ampliare o operare la trasformazione d'uso di quelle esistenti;
- costruire infrastrutture in genere fatto salvo quando previsto dal piano in funzione delle finalità previste dal Piano ovvero esplicitamente autorizzate dall'Autorità comunale;
- asportare o danneggiare piante e fiori, sempreché tali operazioni non siano strettamente connesse ad attività colturali in atto;
- disturbare animali, raccogliere o disturbare i loro nidi, danneggiare o distruggere il loro ambiente;
- costruire gallerie, effettuare sbancamenti; captare, deviare od occultare risorgive;
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, fatto salvo quanto previsto dal piano e direttamente eseguito dal Comune, ovvero dallo stesso espressamente autorizzato;
- costruire elettrodotti, gasdotti e simili, linee telegrafiche telefoniche ed elettriche se non interrate;
- abbandonare rifiuti di qualsiasi tipo o procedere alla formazione di depositi di qualsiasi natura;
- effettuare l'ammasso, anche temporaneo, di materiali di qualsiasi natura all'esterno dei cantieri nei quali vengono utilizzati;
- effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari, nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua e coltivi se non preventivamente ed espressamente autorizzati dall'Autorità.
- effettuare tagli dei boschi e qualsiasi intervento che comporti un mutamento di destinazione colturale ovvero una trasformazione dei boschi o la destinazione d'uso dei boschi se non autorizzato preventivamente dal Sindaco;
- costituire depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi, anche se in forma controllata;
- apporre cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, ad esclusione della segnaletica stradale e turistica;
- allestire ed esercitare impianti fissi o percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- chiudere sentieri pubblici o di uso pubblico;
- uscire dai sentieri battuti appositamente segnalati;
- allestire campeggi;
- esercitare ogni attività che determini modifiche sostanziali della morfologia del suolo;
- esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente incompatibili con le finalità di tutela dell'ambiente.

3. In relazione alla tutela del verde ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco può richiedere ai singoli proprietari particolari cautele nella manutenzione delle aree boscate o con rilevante copertura a verde spontanea e ciò al fine di eliminare le piante malate e di garantire l'opportuno rimboschimento, nel rispetto della L.r. 80/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. manufatti esistenti

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. si applicano i disposti di cui al precedente Art. 24.1 relativamente al solo punto "2.3".

5. manufatti esistenti già appartenenti al patrimonio rurale:

per tali costruzioni e manufatti é ammesso il recupero edilizio al fine di consentire l'uso entro il settore agricolo e silvoculturale; in esse sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a), b) e c) art.31, L.457/78, nel pieno rispetto delle caratteristiche estetico-morfologiche della tradizione. Gli interventi edilizi debbono mantenere le caratteristiche costruttive e materiche esistenti o riscontrabili nell'immediato intorno di cui fanno parte.

6.- In tutta la zona funzionale "E2" si applicano, inoltre, i disposti tipologico-formali di cui all'allegato "D".

24.3.- norme di intervento nella zona funzionale "E3" con insediamenti a destinazione specializzata agrituristica

1. La zona "E3" costituisce una sottozona degli ambiti "E1" entro la quale si concentrano le possibilità agrituristiche ammesse dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

L'Amministrazione comunale, di concerto con gli Operatori di settore e con gli enti istituzionalmente operanti a favore della promozione turistica, si attivano per la valorizzazione delle aree e dei manufatti al fine di offrire insediamenti particolarmente pregevoli sia dal punto di vista della ricettività che da quello paesistico-ambientale.

2. Nella zona funzionale "E3" si applicano i disposti di cui all'ambito "E.1" con la precisazione che tutti i manufatti esistenti alla data di adozione del presente Piano possono essere recuperati e trasformati in attrezzature pertinenti all'attività agrituristica.

3. Le dotazioni di parcheggi ad uso collettivo debbono essere totalmente ricavati in sito nelle quantità stimate in base alla massima ricettività ammissibile.

4. E' fatto divieto, in ogni caso, procedere al taglio delle essenze arboree di pregio presenti entro l'ambito. In caso di necessità documentata da apposita relazione asseverata, le essenze malate o perenti possono essere sostituite con altri individui di medesima specie e di pari portamento.

5.- In tutta la zona funzionale "E3" si applicano, inoltre, i disposti tipologico-formali di cui all'allegato "D".

art. 24.5.- "RA.1" ed "RA.2": aree agricole oggetto di recupero ambientale

articolo stralciato con Delibera G.R. n. 6317 del 1 ottobre 2001

Art.25.- Aree a destinazione speciale - servizi pubblici e zone a verde - SC, SCI, AR, P: aree per spazi pubblici, riservate alle attrezzature di interesse comune a livello comunale, di cui all'articolo 22, L.u.r. 51/75

1.- Sono riservate all'istruzione inferiore e ad attrezzature di interesse comune a livello comunale e di quartiere, di cui all'art. 22, punti 2a, 2b, L.u.r. 51/75. In esse sono ammesse le eventuali residenze del personale e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature di uso pubblico e collettivo anche da parte di privati. La concessione é subordinata alla stipula di convenzione nei modi e nelle forme fissate dalla legge, dalle norme e dai regolamenti vigenti all'atto dell'intervento.

Esse comprendono anche gli spazi a parcheggio pubblico (P).

2.- forme di intervento:

Concessione edilizia semplice

3.- indici urbanistici:

- If MAX = 45.000 mc/ha
- di cui per residenza: $SU\ MAX = mq\ 95.00 + SnR = 60\% SU$
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,
salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

4.- prescrizioni particolari:

Qualora gli interventi nelle aree "SC, SCI, AR" avvengano per fasi successive, i singoli interventi devono essere preceduti da un Progetto di Inquadramento Generale (PIG.), esteso all'intera superficie dell'area così come perimetrata sulle tavole grafiche di P.R.G.

Tale elaborato dovrà essere presentato in occasione della richiesta relativa al primo intervento.

5.- **prescrizioni particolari per le aree AR**

Il simbolo "AR" sulle tavole grafiche di P.R.G. contraddistingue le aree destinate all'attività di culto come definito dalla L.r. 09.03.92 n.20.

Su tali aree è consentito, nel rispetto degli indici urbanistici di cui al precedente punto 3:

- il mantenimento o la realizzazione di edifici per il culto ed annessi;
- residenza per il personale addetto.

6.- **prescrizioni relative ad aree per spazi pubblici a verde attrezzato, per il gioco e lo sport a livello comunale di cui all'art. 22, L.u.r. 51/75 (VC)**

6.1.- In queste aree, oltre che le destinazioni di cui al punto 2.c dell'art. 22, L.u.r. 51/75, sono ammesse le residenze del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi previsti. Esse comprendono anche gli spazi a parcheggio pubblico (P).

6.2.- forme di intervento:

concessione edilizia semplice

6.3.- indici urbanistici:

- per parchi e aree a verde:
 - superficie minima a verde permeabile: pari al 70% della superficie di intervento;
 - Rc MAX per edifici: pari al 10% della superficie di intervento
- per attrezzature a gioco e sport:
 - è ammesso l'utilizzo dell'intera area senza specifiche limitazioni per attrezzature scoperte;
 - per manufatti sportivi coperti e loro pertinenze ed accessori:
 - Rc Max.: 40% della Sf.
 - residenze di custodia: $SU\ MAX = mq\ 95.00 + SnR\ pari\ al\ 60\% della\ SU$

6.4.- prescrizioni particolari

- qualora gli interventi nelle aree "VC" avvengano per fasi successive, i singoli interventi devono essere preceduti da un progetto di inquadramento generale (PIG.) ed esteso all'intera superficie dell'area così come perimetrata sulle tavole grafiche di P.R.G. .

Tale elaborato dovrà essere presentato in occasione della richiesta relativa al primo intervento e dovrà riguardare la proposta di assetto dell'intera area, specificando - se del caso - i tempi di attuazione delle varie fasi.

- é ammessa la realizzazione di attrezzature di uso pubblico per lo sport e la ricreazione da parte di privati. La concessione é subordinata alla stipula di convenzione nei modi e nelle forme fissate dalle legge, dalle norme e dai regolamenti vigenti all'atto dell'intervento.

Art.26.- Zone Vp.n. - aree a verde e servizi privati di interesse pubblico

1.- Sono destinate ad attrezzature di proprietà e gestione privata, ma di uso e di interesse pubblico in cui gli interventi ammessi, anche di iniziativa privata, rivestono carattere di specificità.

2.- Per gli edifici ed attrezzature esistenti é confermata la destinazione d'uso in atto, ove essa sia di uso e interesse pubblico. Per tali edifici ed attrezzature sono ammessi, con semplice concessione edilizia o dichiarazione di inizio attività, interventi conservativi, ivi compresi quelli di cui alla lettera d), art. 31, L.457/78, nonché interventi di ampliamento e nuova edificazione.

Per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, qualora previsti in diverse fasi, i progetti edilizi relativi alla prima fase di intervento devono essere accompagnati da un progetto di inquadramento generale (PIG) ed esteso a tutta l'area perimetrata sulle tavole grafiche di P.R.G. . Tale elaborato dovrà essere presentato in occasione della richiesta relativa al primo intervento e dovrà riguardare la proposta di assetto dell'intera area, specificando - se del caso - i tempi di attuazione delle varie fasi.

3.- indici urbanistici

Vp.n.1 = impianti ed attrezzature sportive:

superficie a verde alberato o comunque permeabile pari al 40% della superficie d'intervento;

- Rc MAX per edifici = 30% della superficie d'intervento;

- H MAX strutture: m 9.50

- H MAX teor. edifici : m 6.30

- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt

- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni

- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,

salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Vp.n. 2 = attrezzature ad uso collettivo:

- If MAX = pari all'esistente in caso di riforma dell'esistente;

max. 1,50 mc/mq in caso di ristrutturazione con ampliamenti

- Rc MAX = 40%

- H MAX = pari all'esistente

- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt

- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni

- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,

salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Vp.n.3 = attrezzature ad uso collettivo:

- If MAX = pari all'esistente in caso di riforma dell'esistente;

max. 3,50 mc/mq in caso di ristrutturazione con ampliamenti

- Rc MAX = 40%

- H MAX = pari all'esistente

- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt

- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni

- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68, salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Art.27.- Mobilità

1. - Il P.R.G. individua la rete infrastrutturale pertinente alla mobilità su gomma. Le tavole grafiche di piano individuano la relativa classificazione.

2.- Viabilità primaria

Sono tracciati di tale livello le strade statali e le provinciali che interessano il territorio comunale. Le caratteristiche geometriche sono fissate dal vigente Codice della Strada e dall'ente proprietario dell'infrastruttura.

3.- Viabilità comunale principale

Sono tracciati di viabilità secondaria le strade comunali di collegamento tra i centri e con i comuni vicini e i principali attraversamenti o circonvallazioni degli abitati. Le dimensioni geometriche sono, di norma, pari a ml. 8,50 misurati da recinzione a recinzione.

L'Amministrazione proprietaria si riserva diverse calibrature, da stabilire con singoli progetti esecutivi, in relazione al tracciato storico delle stesse strade ed alla presenza dei nuclei di antica formazione che debbono, in ogni caso, essere tutelati dal punto di vista ambientale.

4.- Viabilità locale ed interna agli insediamenti

E' la viabilità comunale non compresa nel precedente punto 3. Le dimensioni geometriche non debbono essere inferiori:
- a ml 6,50 da recinzione a recinzione per aste a senso unico e con attrezzature ciclo pedonali e/o per parcheggio autoveicoli;
- a ml 7,50 da recinzione a recinzione per aste a doppio senso di marcia senza spazi per parcheggio.

L'Amministrazione, in caso di riforma totale o parziale, deve valutare il calibro effettivo da assegnare alla pubblica via tenendo conto dei valori paesistico-ambientali che caratterizzano il tracciato al fine di tutelare i manufatti che definiscono il quadro visuale d'insieme.

La finitura dei cigli, i muri di controripa e di sostegno, nonché le eventuali attrezzature di arredo e di completamento debbono essere realizzate con l'impiego di materiali della tradizione riscontrabili in loco.

5.- Percorsi pedonali o ciclopeditoni

I percorsi pedonali e quelli ciclopeditoni possono essere localizzati in aree pubbliche o private come da singoli progetti esecutivi redatto di concerto con l'Amministrazione comunale. I singoli progetti dettano le prescrizioni relative alle geometrie ed alle caratteristiche di finitura, tenendo conto delle prescrizioni paesistico ambientale di cui al precedente punto 4.

Art. 28.- Aree destinate ad impianti ferroviari (IF)

1.- Le aree comprese in tale zona sono destinate ad impianti ferroviari e comprendono la destinazione a: binari di corsa e relative fasce di rispetto e salvaguardia, delimitate ai sensi del D.P.R. 753/80; scali con attrezzature ed edifici connessi.

2.- Sulle aree destinate ad impianti ferroviari sono consentiti a concessione edilizia semplice o dichiarazione di inizio attività tutti gli interventi che riguardano le infrastrutture relative ai binari di corsa e gli scali, con attrezzature ed edifici connessi.

3.- Per questa zona sono assimilate ad interventi di ordinaria manutenzione tutte le opere eseguibili ai sensi della CIRC. MIN. LL.PP. 1918/77.

Art. 29.- Imbarcadero e pontile - attrezzature per la navigazione e il tempo libero

1.- Le aree comprese in tale zona sono destinate ad impianti per la navigazione lacuale e per la balneazione; comprendono la destinazione a: pontili, rampe di alaggio, scali con attrezzature ed edifici connessi, spiagge pubbliche e/o di uso pubblico, etc. .

2.1. - Sulle aree destinate ad imbarcadero e pontile sono consentiti a concessione edilizia semplice o dichiarazione di inizio attività tutti gli interventi che riguardano le infrastrutture relative alla navigazione pubblica e privata, la diportistica, etc., con attrezzature ed edifici connessi, nei modi e nelle forme fissate dall'Autorità competente.

2.2. - Entro l'esistente Porticciolo sono consentite tutte le opere di miglioria delle strutture esistenti. Eventuali ampliamenti sono sottoposti alla legislazione nazionale e regionale in vigore all'atto di ogni singolo progetto esecutivo.

3.- Per questa zona sono assimilate ad interventi di ordinaria manutenzione tutte le opere eseguibili ai sensi della CIRC. MIN. LL.PP. 1918/77.

4.- Lungo le sponde lacuali è fatto assoluto divieto realizzare qualsiasi struttura di rimessaggio, alaggio e/o di assistenza alla navigazione nei seguenti tratti di costa:

- a - dalla foce del fiume Roné al Porticciolo
- b - dal Porticciolo al limite nord di Piazza Imbarcadero.

5.- Lungo i tratti di costa:

- c - dal confine comunale di sud e fino a Punta Molino,
- d - dal limite nord di Piazza Imbarcadero e fino al confine comunale di nord,

è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture per la navigazione esistenti, nei limiti e con le prescrizioni di cui alle disposizioni vigenti all'atto di ogni singola richiesta.

Eventuali nuove installazioni possono essere autorizzate unicamente sulla scorta di un progetto d'insieme che consideri tutto il tratto di costa interessato (tratto "c" e tratto "d") nel rispetto delle norme vigenti all'atto della presentazione delle istanze.

6.- Le aree lacuali destinate a standard collettivi individuati dal P.R.G. debbono essere oggetto di studio di dettaglio esteso all'intera area individuata dalla tavole grafiche di Piano.

Oltre alle attrezzature stagionali legate alla balneazione ed al tempo libero, sono consentiti modesti manufatti fissi per la creazione di punti di assistenza.

In nessun caso la S.l.p. di detti manufatti potrà superare i mq. 50,00.; si applicano i disposti di cui all'art. 14, comma 5.

TITOLO V - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

Art.30.- Vincoli ex lege n. 364/1909; n. 1497/39, n. 1089/39, n. 431/85

- 1.- Il territorio comunale é totalmente ricompreso nei vincoli paesistici di cui alle apposite Leggi.
- 2.- Le tavole di P.R.G. riportano gli ambiti oggetto di tutela specifica.
- 3.- Per ciascuna forma di vincolo e tutela si applicano i disposti delle relative leggi nei testi vigenti all'atto della singola istanza alla modificazione dei beni mobili ed immobili.

Art.31 - Vincolo idrogeologico (R.D.L. n. 3267/23 e L.r. n. 33/68)

- 1.- Le aree a vincolo idrogeologico sono individuate nella apposita cartografia che fa parte del P.R.G.
- 2.- In tali aree qualsiasi intervento modificativo deve ottenere esplicito assenso e dovrà essere accompagnato da misure tese alla tutela dell'assetto idrogeologico e morfologico dei siti, provvedendo, nel contempo, alla bonifica di eventuali situazioni di rischio presenti entro la proprietà oggetto di istanza; si applicano, in questi casi, i disposti di cui all'ingegneria naturalistica.
Il disboscamento ed il diradamento sono regolati in funzione della gestione del bosco, e solo a seguito di esplicita approvazione di un piano aziendale di sviluppo.

Art.32 - Fasce di rispetto (RS)

- 1.- Tali fasce sono definite con apposito simbolo nella tavola di P.R.G.

2.- cimiteri:

Le fasce di rispetto cimiteriale sono aree destinate a sede dei cimiteri, al loro ampliamento nonché alla tutela igienico-sanitaria.

Non sono consentite nuove costruzioni, né ricostruzioni di edifici esistenti.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico, purché non si configurino come ampliamenti anche di piccola entità in quanto in contrasto con quanto disposto dall'art. 57 del D.P.R. 2857/1992.

3.- sponde dei corsi d'acqua pubblici:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del T.U. 25.07.1904, n. 523, lungo i corsi d'acqua pubblici attraversanti il territorio comunale, entro una fascia di mt. 10.00 misurata a partire dal limite del Demanio, é vietata ogni edificazione.

Eventuali opere di modificazione alle rete idrografica, anche minore e non appartenente all'elenco delle acque pubbliche ma rilevabile direttamente in sito o sull'aerofotogrammetria comunale, devono essere giustificate esclusivamente in base a progetti di miglioramento e di razionalizzazione approvati dalle Autorità competenti e dal Sindaco con atto esplicito.

Dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti limitazioni:

a - entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna,
- gli scavi;

b - entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti:

- le piantagioni,
- i movimenti di terreno.

Sono ammesse:

- a distanza di 4 metri dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici recinzioni asportabili, formate da pali e rete metallica;
- nelle fasce come sopra definite sono ammesse le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici;
- le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

Eventuali opere di modificazione alle rete idrografica, anche minore e non appartenente all'elenco delle acque pubbliche ma rilevabile direttamente in sito o sull'aerofotogrammetria comunale, devono essere giustificate esclusivamente in base a progetti di miglioramento, di messa in sicurezza e di razionalizzazione approvati dalle Autorità competenti e dal Sindaco con atto esplicito.

4.- elettrodotti:

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto si applicano le prescrizioni del D.P.C.M. del 23 aprile 1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si applicano altresì, nel testo in vigore all'atto della presentazione di ogni singola istanza, le norme relative alla protezione dall'elettrosmog.

5.- edificazione lungo il nastro stradale - accessi a strade statali e provinciali:

Gli accessi a strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti del territorio comunale esterni al perimetro del centro abitato o delle zone di cui è prevista l'utilizzazione da parte del PRG, sono disciplinati dal disposto dell'art. 25, L.u.r. 51/75, dalla L.r. 84/80, nonché dalle disposizioni del nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento d'esecuzione in vigore all'atto della richiesta.

Per quanto riguarda l'edificazione lungo i nastri stradali e le distanze dei vari manufatti dalla proprietà stradale si applicano i disposti del nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento d'esecuzione salvo le singole specificazioni di cui alle presenti NTA.PRG per le varie zone edificabili.

Per quanto attiene alle piantumazioni in fregio alle singole aste stradali, in sede esecutiva l'Ente gestore nel rispetto del Codici Civile e del Codice della Strada detterà le singole disposizioni in materia, tenuto conto delle norme di cui al precedente art. 16.

Art. 33.- Aree per impianti e servizi tecnologici (ST)

articolo stralciato con Delibera G.R. n. 6317 del 1 ottobre 2001

Art.34.- Norme particolari per le cabine di trasformazione di energia elettrica

1.- La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero del LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Direzione Generale Urb. n° 227 del 13 gennaio 1970.

In particolare dovrà esibirsi alle Autorità Comunali all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformatio-

ne; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda le caratteristiche della costruzione all'interno del Piano di Lottizzazione

Art.35.- Norme integrative per reflui liquidi

1.- L'ASL, nei limiti previsti dalla normativa vigente, nel rispetto del Regolamento Comunale di igiene e della restante normativa regionale e statale vigente in materia, detta le prescrizioni necessarie per la depurazione, lo scarico e l'allontanamento delle acque sia meteoriche che luride per ogni intervento sia esso pubblico che privato.

Art. 36.- Norme di tutela idrogeologica

1.- fattibilità geologica

Ai sensi e per gli effetti della L.r. 24.11.97, n. 41 e della deliberazione G.R. 06.08.98, n. 6/37918 e successive modificazioni ed integrazioni, ciascuna zona omogenea o zona funzionale é classificata in base a quanto contenuto negli elaborati di classificazione di fattibilità geologica ed idro-geologica che fanno parte integrante delle presenti disposizioni, con particolare riguardo all'elaborato "Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano" tavv. n. 6 a, b, c, d, e, f.

2.- indagini geologiche

Su tutto il territorio comunale trovano applicazione le disposizioni contenute entro il D.M. LL.PP. 11.03.88 riportante le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", entro i regolamenti di attuazione e le successive modificazioni ed integrazioni.

3.- tutela degli acquiferi

Trovano inoltre applicazione, nella formulazione in vigore all'atto della presentazione di ciascuna domanda ad edificare, le norme relative alla tutela delle acque ad uso idro-potabile. Il Sindaco potrà disporre, in ogni parte del territorio, in aggiunta a quanto già prescritto dalle presenti disposizioni, studi preliminari e cautele esecutive particolari sia in relazione all'intervento proposto che alla zona entro la quale detto intervento andrà a collocarsi, alla luce anche delle effettive destinazioni d'uso dei singoli manufatti. In via puramente cautelativa le tavole di P.R.G. contengono le fasce di rispetto di pozzi e sorgenti entro le quali trovano applicazione le disposizioni di tutela vigenti all'atto della presentazione delle istanze o denunce a costruire.

4.- prescrizioni per ciascuna classe di fattibilità

Classe 1, sottoclasse "=": caratteristiche: aree pianeggianti o a bassa acclività e/o mediamente acclivi ma già intensamente edificate

indagini geognostiche: esecuzione di indagini geognostiche come da prescrizioni generali del PRG.

problematiche connesse con l'edificazione: nessuna

osservazioni: aree senza specifiche contro indicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione.

Classe 2, sottoclasse "a": caratteristiche: aree ad acclività da bassa a media;

indagini geognostiche: esecuzione di indagini geognostiche come da prescrizioni generali del PRG.

problematiche connesse con l'edificazione: terreni con caratteristiche geotecniche discrete, possibili venute d'acqua lungo le pareti di scavo, locale necessità di aprire scavi profondi per la realizzazione delle fondazioni;

osservazioni: si richiede particolare attenzione nella sistemazione dei versanti evitando forti modificazioni che potrebbero comportare opere di sostegno di considerevole altezza;

Classe 2, sottoclasse "b": caratteristiche: aree edificate, da pianeggianti a mediamente acclivi, sprovviste di fognatura;

indagini geognostiche: indagini geologiche con riferimento alla L.r. 62/85 e successive modificazioni ed integrazioni

problematiche connesse con l'edificazione: obbligo di allacciamento alle reti pubbliche all'atto della loro realizzazione; in fase transitoria è fatto obbligo di posare impianti di depurazione delle acque e di valutare per ogni singolo intervento i luoghi e le modalità di scarico;

osservazioni: in occasione di qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione, è fatto obbligo di provvedere al controllo degli impianti fognari esistenti e il rispetto delle norme di cui al punto precedente;

Classe 3, sottoclasse "a": caratteristiche: aree acclivi;

indagini geognostiche: esecuzione di indagini geognostiche come da prescrizioni generali del PRG., è obbligatoria la verifica preventiva della stabilità dei versanti a monte ed a valle dei manufatti; indagini di laboratorio per la preventiva valutazione dei parametri geotecnici;

problematiche connesse con l'edificazione: terreni con caratteristiche geotecniche variabili da scadenti a discrete, venute d'acqua lungo le pareti di scavo, necessità di aprire scavi profondi per la realizzazione delle fondazioni, necessità di realizzare drenaggi per la raccolta o lo smaltimento delle acque in occasioni di eventi meteorici, necessità di opere di sostegno e/o contenimento di altezza elevata;

osservazioni: la conformazione morfologica e l'alto valore paesaggistico ed ambientale consigliano che sia previamente valutata l'urbanizzazione mediante la predisposizione di modelli tridimensionali del terreno e dell'ipotesi di modificazione progettata;

Classe 3, sottoclasse "b": caratteristiche: aree di cava non attiva;

indagini geognostiche: esecuzione di indagini geognostiche di tipo specialistico finalizzate al recupero ambientale come da normativa vigente a livello sia statale che regionale all'atto della presentazione dei singoli interventi.

problematiche connesse: ogni modificazione tesa anche al recupero dei siti deve essere eseguita con pendenze che garantiscano la stabilità dei singoli versanti in relazione alla composizione geologica dei singoli strati;

osservazioni: area assoggettata a piano di recupero, si applicano le disposizioni relative ai piani esecutivi di interesse sovracomunale;

Classe 3, sottoclasse "c": caratteristiche: aree in zone di rispetto di pozzi e sorgenti secondo le direttive della D.G.R. n.6/15137/96 della Regione Lombardia e successive modificazioni ed integrazioni, zone di rispetto cimiteriale;

indagini geognostiche:

problematiche connesse con l'edificazione: zone regolamentate dal D.P.R. 236/88. E' vietata ogni costruzione entro le fasce di rispetto cimiteriale nonché l'ampliamento dei manufatti esistenti ai sensi e per gli effetti del R.D. 1265/34 e successive modificazioni ed integrazioni;

osservazioni: per i manufatti esistenti entro le fasce di rispetto dei pozzi (D.P.R. 236/88) si applicano i divieti alle attività umane come da art. 6 del DPR citato e dalle successive modificazioni ed integrazioni. Si applicano, per detti edifici, le norme statali e regionali vigenti all'atto delle singole richieste edilizie;

Classe 3, sottoclasse "d": caratteristiche: aree costiere del lago da pianeggianti ad acclivi;

indagini geognostiche: esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio come da prescrizioni nelle presenti NTA.PRG con la specificazione che ogni intervento che preveda qualsiasi modificazione dei siti e dei manufatti deve essere giustificato singolarmente anche dal punto di vista idrologico per tener conto della peculiare situazione geomorfologica; le indagini e gli studi debbono precedere anche le semplici fasi di progettazione;

problematiche connesse con l'edificazione: aree con caratteristiche geotecniche generalmente scadenti; zone localmente acclivi, aree soggette alle escursioni del livello idrometrico del lago Maggiore e della falda freatica;

osservazioni: la conformazione morfologica e l'alto valore paesaggistico ed ambientale consigliano che sia previamente valutata l'eventuale trasformazione mediante la predisposizione di modelli tridimensionali del terreno e dell'ipotesi di modificazione progettata;

Classe 3, sottoclasse "e": caratteristiche: aree edificate, acclivi, sprovviste di fognatura;

indagini geognostiche: esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio come da prescrizioni nelle presenti NTA.PRG con la specificazione che ogni intervento che preveda qualsiasi modificazione dei siti e dei ma-

nufatti deve essere giustificato per tener conto della peculiare situazione geomorfologica ed idrogeologica; è obbligatoria la verifica preventiva della stabilità dei versanti a monte ed a valle dei manufatti; problematiche connesse con l'edificazione: terreni con caratteristiche geotecniche variabili da scadenti a discrete, necessità di opere di sostegno e/o contenimento di altezza elevata; obbligo di allacciamento alle reti pubbliche all'atto della loro realizzazione; in fase transitoria è fatto obbligo di posare impianti di depurazione delle acque e di valutare per ogni singolo intervento i luoghi e le modalità di scarico; osservazioni: in occasione di qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione, è fatto obbligo di provvedere al controllo degli impianti fognari esistenti e il rispetto delle norme di cui al punto precedente con specificazione che la verifica deve riguardare anche il possibile innesco di dissesti dei versanti dovuti a percolazione di acque o liquami;

Classe 4, sottoclasse "=" : caratteristiche: versanti rocciosi con inclinazioni elevate, scarpate ed alvei di corsi d'acqua in erosione, fascia di inedificabilità di mt. 10 dagli alvei di piena dei corsi d'acqua (L. 523/1904);

indagini geognostiche: esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio come da prescrizioni nelle presenti NTA.PRG con la specificazione che ogni intervento che preveda qualsiasi modificazione dei siti e dei manufatti deve essere giustificato per tener conto della peculiare situazione geomorfologica ed idrogeologica; è obbligatoria la verifica preventiva della stabilità dei versanti a monte ed a valle; gli studi debbono contenere dettagliata caratterizzazione geotecnica – geomeccanica dei litotipi;

problematiche: necessità di realizzare importanti opere di consolidamento e di bonifica, necessità di realizzare elevati sbancamenti per lo scavo delle fondazioni;

osservazioni: aree interessate da fenomeni franosi con scarpate in evoluzione, divieto di edificabilità ad esclusione degli interventi di sistemazione idraulico forestale.

Nelle aree di classe quattro non sono consentiti nuovi interventi edificatori e per gli edifici esistenti possono essere attuati solo interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 457/78.

Art. 37.- Norme di tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1.- campo di applicazione

Le presenti norme si applicano su tutto il territorio comunale relativamente alla nuova installazione e/o al potenziamento di stazioni radio base per telefonia mobile, per trasmissioni radio e per trasmissioni televisive.

2.- distanze

E' fatto divieto installare sistemi di cui al punto 1 ad una distanza inferiore a ml. 200,00 da qualsiasi zona, ambito o isolato entro cui il P.R.G. prevede destinazioni d'uso comportanti una presenza continua di persone. Tale misurazione sarà effettuata "sotto raggio" partendo dalla base del/dei tralicci e/o dell'installazione.

3.- localizzazioni

Eventuali installazioni, nel rispetto delle distanze di cui al punto 2., possono essere localizzate unicamente entro le z.o. "D2" ed entro le aree "ST" e fatte salve le disposizioni da carattere paesistico ambientale che verranno dettate al fine di minimizzare l'impatto visivo.

4. Inderogabilità

In ogni caso, i limiti di cui al punto 2. si intendono minimi ed inderogabili ed eventualmente da aumentare sulla base delle disposizioni vigenti all'atto della presentazione di ogni singola richiesta.

Art. 38.- Aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto)

1.- Le zone di "tutela assoluta" prevista dal D. Leg.vo 258/2000, art. 5, comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 mt. di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

2.- Per quanto riguarda le "zone di rispetto" valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D. Leg.vo 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Leg.vo n. 258/2000 (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137, del 27.06.1996) o che, comunque, accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi.

"ALLEGATO A"

DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI INTERVENTI ENTRO LE ZONE OMOGENEE "A"

Art. 1.

Campo d'applicazione delle Norme.

1.- Le presenti Norme si applicano ai singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree ricompresi entro il perimetro dei nuclei di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale di cui alla lettera "A", art. 2 del DM 1444/68, nonché a manufatti e costruzioni esterni a detto perimetro, ma che costituiscono sul territorio segni caratterizzanti l'ambiente e la sua evoluzione sociale e culturale.

2.- Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme si considerano nuclei di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale le località di: Domo, Ligurno, Muceno, Musadino, Porto, Ticinello, Torre, S.Michele.

Tali nuclei sono individuati sulle tavole grafiche in scala 1:1000 e 1:2000 con apposito segno grafico di perimetro e la sigla "A1".

I manufatti e le costruzioni esterne a tale perimetro - di cui al precedente paragrafo 1 - sono individuate nell'Allegato "a2" delle presenti Norme.

Art. 2.

Finalità delle Norme

1.- Le presenti Norme sono finalizzate alla tutela, conservazione e recupero:

- dei valori storico-ambientali degli impianti urbanistici
- dei valori storico-artistici e architettonici delle costruzioni.

A tal fine esse disciplinano: sia gli interventi sui singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché elementi e manufatti complementari quali recinzioni ed accessori; sia l'utilizzo funzionale degli stessi indicandone le destinazioni d'uso più rispondenti agli obiettivi indicati.

Art. 3.

Individuazione delle destinazioni

1.- All'interno del perimetro delle zone A1 e per gli immobili e le costruzioni compresi nell'elenco di cui al successivo allegato "a2" con le presenti Norme vengono individuate specifiche destinazioni, nell'ambito delle quali i successivi articoli regolamentano l'uso, le modalità di intervento e gli indici urbanistici.

Art. 4.

Destinazioni degli edifici

1.- Tutti i manufatti esistenti in zona A1 sono destinate all'insediamento di funzioni residenziali e di funzioni compatibili con la residenza.

2.- Le seguenti funzioni ed attività sono ammesse entro i manufatti ai seguenti piani:

- a) residenza: al piano terra, ai piani superiori senza alcuna limitazione;
- b) attività compatibili con la residenza, commercio al minuto, somministrazione di cibi e bevande: al piano terra e, nei limiti del 50% delle S.l.p. esistente, al piano primo;
- c) uffici privati, terziario in genere: al piano terra e, nei limiti del 50% della S.l.p. esistente, al piano primo;
- d) attività artigianali: le attività artigianali di produzione ammesse sono consentite purché contenute nelle sagome esistenti degli edifici al solo piano terreno. L'artigianato di servizio è ammesso sia al piano terra che al piano primo. In ogni caso l'attività deve rispettare i limiti di inquinamento fonico. Il livello ammesso di pressione sonora è quello riferito alle zone "residenziali" di cui alle Norme Igienico-Edilizie vigenti in materia.
- e) magazzini e depositi: i magazzini ed i depositi sono ammessi solo se strettamente funzionali alle attività commerciali ed artigianali insediate o insediabili. Essi, comunque, devono essere ubicati ai piani interrati, seminterrati o al piano terra degli edifici.
- f) attività esistenti in difformità: non è consentito il mantenimento di attività non rientranti tra quelle ammesse dalle presenti Norme se non in presenza di apposite indicazioni sulle tavole grafiche di piano.

Sono vietate attività produttive di nuovo insediamento.

3.- Indici urbanistici

Sono ammessi interventi di riforma o trasformazione conservativa ai sensi del D.M. n.1444/68.

Nel caso di opere derivanti da interventi di tipo igienico-funzionale, finalizzati al riuso degli edifici censiti e contrassegnati da fondo di colore grigio, è consentito un incremento della superficie coperta esistente e documentabile alla data di adozione delle presenti norme nella misura massima del 20%.

Tale incremento è assentibile una tantum e deve essere realizzato in un'unica soluzione.

L'incremento di Sc è consentito unicamente sulle parte di edifici non interessate da vincoli di natura urbanistico-ambientale di cui alle presenti norme.

4.- Prescrizioni particolari

4.1.- aree e spazi di sosta e parcheggio: si applicano i disposti vigenti in materia ed i manufatti realizzati fino alla concorrenza delle dotazioni prescritte non concorrono al computo dei parametri ed indici urbanistici.

Le quantità minime di aree parcheggio da predisporre al servizio degli insediamenti a carattere residenziale o destinati ad attività compatibili è la seguente:

- residenze: 1 posto macchina ogni 80 mq di S.I.p. come parcheggio privato.
Almeno 1 posto macchina per unità immobiliare deve essere in box, preferibilmente ubicato entro la sagoma dell'edificio.
- altre funzioni: parcheggi pubblici nella misura prevista dall'art. 22 L.u.r. 51/75.
Per le attività commerciali e produttive tale quantità non deve essere comunque inferiore a quella necessaria per ospitare 3 posti macchina.

Le aree parcheggio ed i box devono essere sempre ubicati in modo da consentire l'immissione frontale dei veicoli sul suolo pubblico o di uso pubblico.

E' ammesso che per le attività commerciali e artigianali gli spazi parcheggio siano ubicati a non oltre 50 metri dall'esercizio di cui costituiscono pertinenza, purché tale di stanza sia facilmente percorribile dall'utente a piedi.

Per le unità immobiliari affacciantisi su spazi "a corte" o di uso semipubblico è fatto obbligo di realizzare i box in serie multipla con caratteristiche architettoniche eguali.

I box e le autorimesse devono essere realizzati in modo esteticamente congruo con i valori ambientali.

E' fatto divieto di costruzione di box in lamiera o prefabbricati di tipo industriale.

4.2.- Edifici accessori: sono in genere vietati. E' ammessa l'edificazione di edifici accessori di superficie coperta non superiore ai 18 mq in aree private a giardino, purché realizzati in muratura e con copertura a coppi (o canali).

Art. 5.

Altre destinazioni funzionali - attività turistico-ricettive

1.- Al fine di potenziare il patrimonio turistico-ricettivo comunale, in ogni manufatto esistente entro le zone "A1" e non oggetto di specifico vincolo di destinazione collettiva e/o pubblica, è ammesso l'inserimento di destinazioni turistico ricettive e per il tempo libero, con la sola esclusione di dancing, discoteche e simili.

2.- A tale scopo, nel rispetto delle norme relative ai vincoli "integrale", "parziale", di "allineamento", di "cortina" e di "quadro visuale", etc., sono ammesse tutte le opere fino alla "ristrutturazione edilizia" ex. lettera "d" art. 31 L. 457/78.

3.- Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla presentazione di un piano esecutivo esteso a tutta la proprietà interessata ed a condizione che siano totalmente reperiti i parcheggi pubblici e privati prescritti dalle norme vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

E' consentita la sola monetizzazione delle aree a verde ed ad uso collettivo per le quali in P.R.G. provvede alla verifica a livello territoriale.

4.- Si applicano integralmente le prescrizioni estetico-morfologiche contenute nelle presenti norme e, nello specifico, le norme che regolano l'altezza degli edifici.

5.- Edifici esistenti, già destinati alle funzioni di cui al presente articolo, possono essere oggetto di interventi di riforma mediante presentazione di concessione, autorizzazione e/o dichiarazione d'inizio attività.

Art. 6.-

Servizi collettivi (= SC, SCI, AR, P, VC)

1.- Questi manufatti sono riservati ad attività ed attrezzature pubbliche a livello comunale di cui all'art. 22, L.u.r. 51/75. In esse è ammessa la funzione residenziale per il personale di custodia.

Il simbolo "AR" sulle tavole grafiche di Piano contrassegna gli edifici destinati alle attività di culto.

2.- Le prescrizioni e gli indici sono fissati entro le N.T.A. P.R.G.

Art. 7.-

Zone speciali (= SP)

1.- Queste zone sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata, ma di uso e interesse pubblico. Per gli edifici e le attrezzature esistenti è confermata la destinazione d'uso in atto, qualora la stessa sia di uso e interesse pubblico.

2.- Per essi sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico e tecnologico con concessione edilizia semplice o dichiarazione di inizio attività.

3.- Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi purché l'intervento esecutivo sia preceduto da progetto d'insieme, esteso all'intero ambito perimetrato dalle tavole grafiche in scala 1:1000.

Art. 8.-

Unità minime di intervento (= UMI)

1.- Si intendono per tali gli immobili, compresi nell'apposito perimetro, per i quali gli interventi di trasformazione edilizia devono avvenire in modo unitario sulla base di un progetto complessivo di recupero igienico-funzionale ed architettonico. Le UMI sono indicate sulle tavole grafiche in scala 1:1000 con perimetro e simbolo.

Qualora le tavole grafiche non individuino esplicitamente i perimetri delle UMI, si applicano le disposizioni seguenti:

a.- costruzioni soggette a vincolo integrale : l'UMI è comunque rappresentata dall'intera costruzione e relative pertinenze per interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione;

b.- altre costruzioni: per esse l'UMI è rappresentata dall'intera costruzione qualora trattasi di interventi sulle fronti o spazi esterni affacciatisi su vie e spazi pubblici e di uso pubblico soggette a vincolo urbanistico-ambientale, come di seguito definito.

Tale obbligo non si estende agli interventi di ordinaria manutenzione consistenti in opere di riparazione di finiture esistenti.

2.- In assenza di vincolo urbanistico-ambientale l'UMI è comunque rappresentata dalla singola unità immobiliare.

3.- Nel caso di opere derivanti da interventi di ristrutturazione comportanti mutamenti alle destinazioni d'uso degli edifici, in atto alla data di adozione delle presenti Norme, qualora trattasi di opere che eccedono gli adeguamenti igienico-funzionali di unità abitative esistenti l'UMI è costituita dall'intero edificio.

Le opere in tali edifici devono portare alla realizzazione:

a- per residenze di tipo continuativo o temporaneo: di organismi composti da spazi per letto, soggiorno, cucina e bagno;

b- per attività compatibili: di organismi composti dagli spazi di lavoro con relativi spazi di collegamento e servizi igienici .

Art. 9.-

Classificazione delle parti di struttura urbana e delle costruzioni

1.- Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, le parti di struttura urbana concorrenti alla salvaguardia ed al recupero dei valori storico-ambientali, sono considerate come soggette a vincolo urbanistico-ambientale così articolato:

- vincolo di allineamento
- vincolo di cortina
- vincolo di quadro visuale
- vincolo di zona di rilevante interesse ambientale

2.- Sono classificati come spazi di connettivo: le vie, piazze, gli spazi pubblici o di uso pubblico in genere, le aree a verde - anche privato - di interesse paesistico-ambientale, nonché gli spazi privati visibili da spazi pubblici o di uso pubblico.

3.- Gli edifici e le costruzioni in genere, ivi compresi gli accessori ed i manufatti complementari, ricompresi nel perimetro delle zone A1 o inseriti nell'elenco di cui al successivo allegato "a.2", sono classificati come soggetti a vincolo:

- integrale
- parziale.

Art. 10. Norme generali

1.- modalità di intervento

Gli interventi sono generalmente autorizzati con semplice concessione, autorizzazione o dichiarazione di inizio attività. Nel solo caso di interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione o in caso di demolizione e successiva ricostruzione è fatto obbligo di approvazione di pianificazione esecutiva (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, etc.) esteso all'intero isolato al quale appartiene il manufatto oggetto di intervento.

2.- Prescrizioni particolari

I successivi articoli indicano, per gli edifici e le costruzioni classificate come al precedente articolo 9 i livelli massimi di intervento ammessi e le loro modalità, in relazione ai vincoli urbanistico-ambientali.

3.- Le definizioni dei livelli d'intervento ammessi fanno riferimento alla classificazione di cui all'art. 31, Legge 457/78.

4.- Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, per la parti di struttura urbana assoggettate a vincolo urbanistico-ambientale, si considerano interventi di trasformazione finalizzati alla conservazione dei valori storico-artistico - ambientali gli interventi di sostituzione di singoli edifici con altri - aventi i requisiti di cui al successivo articolo 18 - purché mantengano l'allineamento, la sagoma, il volume dell'edificio preesistente nonché abbiano partito di facciata composto secondo le prescrizioni delle griglie operative allegate.

La notazione di cui al presente paragrafo non si applica alle costruzioni o manufatti soggetti a vincolo integrale.

5.- Per i singoli livelli d'intervento si intendono assoggettati alle prescrizioni delle presenti Norme le parti ed elementi architettonici tipici, concorrenti alla definizione dei caratteri tipologici della costruzione sotto il profilo costruttivo, distributivo, architettonico-decorativo e, precisamente:

- i sistemi costruttivi e le loro caratteristiche tecnologiche;
- l'impianto distributivo come configurato: dalla forma, dimensione e collocazione dei collegamenti verticali, dallo sviluppo e ubicazione delle parti comuni del fabbricato e dagli accessi alle singole unità immobiliari;
- la sagoma e l'ingombro planivolumetrico;
- le caratteristiche architettoniche, come evidenziate da:
- manto di copertura, sporti di gronda;
- forma e dimensione delle aperture, sistemi di oscuramento;
- rapporti intercorrenti tra le parti piene di muratura (o struttura) e aperture in genere: porte, portoni, finestre, porte-finestre, loggiati ecc.;
- finiture di facciata (intonaco, muro a vista ecc.);
- zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti e balconi, ballatoi e loggiati, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere;
- canali di gronda e pluviali;
- colori, stemmi, insegne e simili.

6.- altezza massima

Ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni in materia di recupero ai fini abitativi degli spazi e dei volumi di sottotetto, entro la zona "A1", l'altezza massima deve essere considerata quella definita:

- dalla linea di gronda esistente
- dalla linea di colmo esistente

le quali non possono essere oggetto di variazione alcuna.

7.- Unicamente a seguito di pianificazione esecutiva (P.P., P.d.R., etc.) estesa, almeno, all'edificio ed ai fabbricati finitimi nonché nel rispetto delle norme di cui al presente allegato, possono essere introdotte variazioni alle altezze come sopra definite a condizione che il quadro paesistico ambientale non subisca alterazioni.

ART. 11. Interventi in costruzioni interessate da vincolo di allineamento

1.- Il vincolo di allineamento tende a salvaguardare i rapporti esistenti tra parti edificate e spazi di connettivo, in situazioni non contrassegnate da particolare pregio ambientale o da valori storico-artistici.

2.- modalità e limiti di intervento su edifici

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione compresa, anche comportanti cambi di destinazione d'uso purché rispondenti alle prescrizioni della zona funzionale di appartenenza.

Nel caso di interventi sulla fronte vincolata, eccedenti la straordinaria manutenzione, questi devono essere condotti nel rispetto delle Norme estetico-edilizie di cui al successivo articolo 18.

E' fatto divieto di formazione di nuovi porticati al piano terreno, nonché di: loggiati aggettanti, ballatoi e balconi sulle fronti interessate dal vincolo.

3.- modalità e limiti di intervento su manufatti complementari

Per tali manufatti è fatto obbligo di mantenimento dell'andamento planimetrico.

Per gli edifici accessori, non campiti con fondo grigio sulle tavole grafiche in scala 1:1000, gli interventi eccedenti l'ordinaria manutenzione devono essere condotti - per quanto di pertinenza - nel rispetto delle Norme estetico-edilizie di cui al successivo art. 18.

4.- recinzioni

Per le recinzioni interessate da vincolo di allineamento, si applicano le seguenti disposizioni:

- recinzioni esistenti: in caso di opere eccedenti l'ordinaria manutenzione, intendendosi per tale anche il risanamento ed il ripristino di parti limitate della stessa, si applicano le disposizioni di cui art. 18, per la parte inerente a "Colori e Tinteggiature".
- recinzioni di nuova formazione o interessate dalla riforma di parti consistenti. Per gli interventi relativi a queste categorie, si applicano le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio comunale, nonché le seguenti disposizioni particolari:
 - le zoccolature sono da rifinire in intonaco "strollato fine" e non tinteggiate;
 - le parti a giorno devono essere realizzate con elementi in ferro a semplice disegno e tinteggiate in colore rosso bruno; salvo il caso in cui siano realizzate in ferro battuto o con materiali tipo "COR-TEN".
 - passi pedonali e carrai: i ritzi di sostegno dei battenti dei cancelli devono essere realizzati in calcestruzzo o in pietra.

ART. 12.

Interventi in edifici interessati da vincolo di cortina

1.- Il vincolo di cortina è preordinato alla tutela di tutte quelle parti del tessuto urbano in cui, oltre che i rapporti esistenti tra parti edificate e spazi di connettivo, è necessario salvaguardare i valori ambientali offerti dalle sequenze ed i ritmi dell'edificato, nonché dai suoi valori storico-architettonici.

2.- modalità e livello degli interventi in edifici soggetti a vincolo integrale

In tali edifici il livello massimo d'intervento ammesso è il restauro, condotto con le tecniche del restauro conservativo e l'eliminazione delle parti aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico.

Qualora tali costruzioni siano state oggetto di interventi edilizi che hanno determinato alterazioni degli elementi costitutivi, nonché delle loro caratteristiche tipologiche, ogni intervento - ivi compresa l'ordinaria manutenzione - deve essere condotto in modo da ripristinare le caratteristiche originarie della costruzione, così come individuate dalle ricerche prescritte per gli interventi di restauro dal Regolamento Edilizio comunale.

Tale modalità d'intervento deve essere estesa anche alle aree di stretta pertinenza dell'edificio.

Per tali edifici è fatto, inoltre, divieto di apporre sulle fronti esterne indicatori ed altri apparecchi quali: citofoni, contatori e misuratori di energia, ecc., nonché insegne, mostre, scritte non strettamente pertinenti all'edificio.

Qualora alcune parti o elementi architettonici e decorativi fossero ammalorati e non ripristinabili - documentatamente - come gli originali, è ammesso l'uso di materiali, tecniche costruttive e di finitura similari per foggia e valore materico, purché denuncianti l'intervento compiuto.

3.- modalità e livello degli interventi in edifici soggetti a vincolo parziale

Per tali edifici si applicano i disposti di cui al successivo paragrafo 4, fermo restando l'obbligo di mantenimento e ripristino degli elementi vincolati, indicati nelle allegate schede "E".

Tale mantenimento e ripristino deve essere effettuato per elementi architettonici e decorativi con interventi di restauro conservativo da condursi con le modalità e le cautele di cui al precedente paragrafo 2.

4.- modalità e livello d'intervento negli edifici non soggetti a vincolo integrale o parziale

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione - questa compresa - anche comportanti cambi di destinazione d'uso purché rispondenti alle prescrizioni della zona funzionale di appartenenza.

Devono essere osservate le seguenti modalità:

- gli interventi di trasformazione edilizia che interessano, in tutto o in parte, gli elementi o parti della costruzione facenti parte della fronte soggetta a vincolo di cortina, devono mantenere e ripristinare le caratteristiche architettoniche peculiari indicate al precedente articolo 10.
- eventuali modificazioni di tali caratteristiche, dovuti a documentate esigenze di recupero - statico o funzionale - sono ammesse purché siano rispettate le prescrizioni contenute all'art. 18 "Norme Estetico-Edilizie".

5.- Gli eventuali nuovi rapporti intercorrenti tra pieni e vuoti devono assumere i valori indicati dalle Griglie operative allegate alle presenti norme.

6.- Sulle fronti interessate dal vincolo non devono essere posti in opera rivestimenti in: cotto, ceramica, klinker e simili, anche su parti limitate o contorni di aperture.

ART. 13.

interventi su recinzioni e manufatti complementari interessati da vincolo di cortina

1.- Per gli interventi da condursi su recinzioni e manufatti complementari interessati da vincolo di cortina è fatto obbligo di mantenimento e ripristino di:

- sagoma, ingombro, andamento planimetrico;
- finitura delle parti a vista, loro tessitura, colore e tecnica costruttiva.

2.- Qualora tali manufatti siano stati oggetto di interventi che ne hanno determinato l'alterazione rispetto alle caratteristiche originarie, se ne deve curare il ripristino.

Tale obbligo si applica nel caso di opere eccedenti l'ordinaria manutenzione.

3.- Per i tratti di recinzione individuati sulle tavole grafiche in scala 1:1000 con grafia indicante il vincolo di cortina e simbolo grafico (asterisco), nel caso di interventi comportanti opere eccedenti la manutenzione straordinaria, è fatto obbligo di ricostruirli con le caratteristiche di dimensione, tessitura, colore, tecnica costruttiva e finitura superficiale proprie delle recinzioni contigue esistenti e assoggettate a vincolo di cortina.

ART. 14.

Interventi in aree ricomprese nei quadri visuali

1.- Il vincolo di quadro visuale è finalizzato al mantenimento dei coni visuali idonei ad integrare l'apprezzamento dei valori storici, artistici e ambientali delle zone A1.

2.- Per le aree ricomprese nei quadri visuali indicati sulle tavole grafiche in scala 1:1000 è fatto obbligo di mantenimento dello stato di fatto.

Tali aree, nel rispetto delle previsioni e delle destinazioni di PRG, qualora non edificate, concorrono al computo della capacità edificatoria delle aree contigue.

3.- Ad esse, inoltre, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 15 "Interventi in spazi di connettivo" per quanto congruenti.

Art. 15.

Interventi in zone a rilevante interesse ambientale

1.- Con tale definizione si intende far riferimento a quegli "ambienti" che, per le loro caratteristiche e per le caratteristiche dei manufatti e degli edifici che li delimitano, assumono valori compiuti. Essi sono indicati nelle tavole grafiche in scala 1:1000 con perimetro e apposita campitura.

2.- Per le aree ricomprese all'interno di tale perimetro si considerano come elementi concorrenti al mantenimento dei valori ambientali, storici e architettonici e quindi soggetti a vincolo di mantenimento e conservazione:

- le dimensioni degli spazi non costruiti nonché, le loro peculiari caratteristiche: geometriche e dimensionali;
- la sagoma e le fronti degli edifici e dei manufatti in genere prospettanti e delimitanti gli spazi non edificati, nonché gli eventuali distintivi urbani presenti, quali: monumenti, decorazioni e pitture murali che, per il loro messaggio figurativo e spaziale, concorrono alla formazione dello specifico quadro urbano ed alla sua qualificazione percettiva, nonché tutti gli elementi di arredo urbano presenti e trasmessi dalla tradizione d'uso (fontane, bocche d'acqua, insegne, ecc.).

3.- In tali zone gli interventi pubblici e privati devono essere finalizzati al mantenimento e conservazione dei valori ambientali ed alloro recupero.

A tal fine:

- per gli spazi non edificati devono essere riproposte finiture delle superfici congrue con il valore ambientale che si intende salvaguardare, con esclusione - per le pavimentazioni - di finiture in asfalto o simili. Ove possibile deve essere ripreso l'uso dei materiali tradizionali esistenti.
- per i distintivi urbani, ove di valore storico e ambientale è fatto obbligo di restauro;
- per gli elementi di arredo urbano: sia privati, sia pubblici, ivi compresi gli apparecchi illuminanti, ogni intervento deve essere assoggettato a progetto d'intervento complessivo.

ART. 16.

Interventi in spazi di connettivo

1.- interventi in spazi pubblici e di uso pubblico

Entro il perimetro delle A1, le opere conseguenti ad interventi in spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere realizzate avendo come obiettivo il rispetto dei valori storico-ambientale del nucleo. In particolare:

a- aree a verde pubblico: in tali aree oltre che i disposti delle NTA per le aree ed i manufatti per servizi collettivi, deve essere posta una particolare cura nella scelta delle essenze vegetali e nella composizione che deve riproporre i motivi del giardino storico del lago Maggiore.

Le aree non a verde devono essere realizzate, se pavimentate, con manti aventi caratteristiche di discontinuità e permeabilità alle acque.

b - spazi per la mobilità (vie, piazze e simili): per tali parti degli spazi di connettivo le opere susseguenti ad interventi di manutenzione, ripristino o rinnovo, devono essere realizzate e condotte in modo tale da rispondere all'obiettivo generale enunciato ed, inoltre:

- impianti di pubblica illuminazione e reti di alimentazione: devono essere realizzate con canalizzazioni interrattate ed esclusione assoluta di pali e fili aerei;
- pavimentazioni stradali e marciapiedi: qualora esistenti di tipo tradizionale devono essere mantenute e ripristinate, se soggette a riforma devono essere realizzate come da "catalogo" di cui al punto successivo;
- oggetti di arredo e distintivi urbani - finiture: l'Amministrazione predisporrà un "catalogo" individuante le caratteristiche cui devono rispondere questi elementi definendone forma, colori e dimensioni. Essi devono rispondere a requisiti di omogeneità almeno a livello di singolo nucleo dichiarato di carattere storico - ambientale.

2.- prescrizioni particolari

Le prescrizioni seguenti si applicano alle aree pubbliche o di uso pubblico che le tavole in scala 1:1000 individuano come soggette ad interventi di riordino e riforma.

Per tali aree ogni intervento di manutenzione, ripristino o riordino deve essere effettuato sulla base di un progetto d'insieme che preordini per l'intero ambito perimetrato:

- le caratteristiche dimensionali;
- le caratteristiche di finitura;
- la collocazione e le caratteristiche degli elementi di arredo urbano.

Le opere verranno in ogni caso condotte nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

3.- aree private a "verde ambientale"

Sono così definite quelle aree a parco, a giardino che - con l'edificio di cui sono pertinenza - concorrono a sottolineare i valori ambientali d'insieme. Gli interventi in tali aree devono essere finalizzati al mantenimento dei caratteri dell'impianto e delle essenze in esse contenute.

Qualora essi eccedessero i limiti di interventi di manutenzione ordinaria, l'autorizzazione all'esecuzione delle opere soggetta alle procedure di cui al Regolamento comunale.

4.- aree private visibili da spazi pubblici

L'autorizzazione all'esecuzione di opere eccedenti l'ordinaria manutenzione è soggetta alle procedure di cui al Regolamento Edilizio comunale.

Le aree esterne private devono - comunque - essere mantenute in condizioni decorose e, qualora non a verde, ripristinate e pavimentate in modo omogeneo, con materiali tradizionali quali: acciottolato ("rizzata"), lastre regolari in pietra, cubetti o lastre di porfido.

E' ammesso l'uso di elementi autobloccanti in cls precompresso nei colori propri degli elementi di pavimentazione tradizionali.

ART. 17.

Interventi in costruzioni non interessate da vincolo urbanistico-ambientale

1.- Per le costruzioni o parti di esse non interessate dalla presenza di vincolo urbanistico-ambientale di cui al precedente art. 9.1 sono ammessi interventi di trasformazione conservativa, anche comportanti cambi di destinazione d'uso purché rispondenti alle prescrizioni della zona funzionale di appartenenza, con il solo obbligo di rispetto delle Norme Estetico-Edilizie di cui al successivo art. 18, nonché - se del caso del rispetto delle griglie operative.

2.- Nel caso di recupero ai fini abitativi, unicamente per ragioni igienico-funzionali, è ammessa l'esecuzione di opere comportanti un incremento della superficie coperta pari al 20% della superficie coperta dell'edificio, esistente e documentabile alla data di adozione delle presenti Norme.

ART. 18.

Norme estetico-edilizie

1.- Gli elementi architettonici indicati al precedente articolo 10 devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

a.- manti di copertura: negli edifici vincolati è fatto obbligo di ripristino in tegole a canale (o coppi) in cotto di colore naturale. Negli edifici soggetti a nuovo intervento o ad interventi sull'esistente che eccedano la manutenzione ordinaria sono ammesse, oltre alle tegole a canale, le tegole "portoghesi" purché in cotto ed in colore naturale. E' vietato ogni altro materiale.

b.- comignoli o torrini: è vietato l'impiego di manufatti in calcestruzzo o in lamiera prefabbricati.

c.- canali di gronda: saranno del tipo "appeso", a sezione semicircolare, i pluviali verranno posti in opera all'esterno dell'edificio. E' fatto divieto d'uso, nella realizzazione di canali e pluviali, di PVC o materiale analogo, acciaio inossidabile in colore naturale.

d.- sottogronda: qualora esistenti o previsti sono da realizzarsi inclinati, con barbacane (o passafuori) in vista ed eventuale perlinatura posta in opera superiormente ad essi. Le perline devono essere trattate uso "noce antico" o verniciate .

e.- frontali di balconi: nel ripristino del frontale dei balconi esistenti è fatto divieto d'uso di acciaio o altro materiale metallico (ferroso e non), nonché di profilati in resine sintetiche, ancorché verniciati.

f.- soglie e copertine: le soglie di finestre, porte-finestre, portoni, vetrine ed aperture in genere sono da realizzarsi in pietra naturale - beola o serizzo - non lucidate.

g.- elementi decorativi: zoccolature, modanature, contorni di aperture, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere, devono - di norma - essere realizzati in foggia e con materiali simili a quelli in opera sulle fronti costituenti la cortina di appartenenza dell'edificio oggetto dell'intervento;

h.- vani finestra, contorni di aperture: i vani finestra e porta finestra devono avere forma rettangolare con dimensioni prevalenti in altezza;

negli interventi su fronti esterne di edifici esistenti è fatto divieto di formazione di contorni (spalle, cappello) di finestre o aperture in genere, qualora l'edificio ne sia originariamente sprovvisto.

Nel caso di recupero di sottotetti esistenti che presentino forature e vani di ventilazione originali, è prescritto al mantenimento della loro morfologia originaria. Non sono ammesse rettifiche o variazioni che comportino l'alterazione della partitura architettonica del brano di facciata.

I serramenti dei sottotetti, non visibili dall'esterno, dovranno risultare convenientemente arretrati dal filo di facciata.

Eventuali integrazioni al fine di raggiungere i rapporti aeroilluminanti prescritti dovranno essere risolti con la creazione di abbaini (se compatibili con la partizione architettonica dell'intera facciata) o con aperture in randa non visibili da spazi pubblici e/o di uso pubblico.

Sono ammessi materiali di ogni genere e natura a condizione che le finiture superficiali rispondano alla cartella colori comunale; in ogni caso sono vietati i colori: argento, oro e similari anche se specifici dei materiali usati (inox e/o alluminio).

i.- apparecchi di oscuramento:

- 1) nel caso in cui l'edificio originario non fosse munito di apparecchi di oscuramento, le nuove opere non possono prevedere meccanismi o sistemi di oscuramento che sporgano dal filo di facciata, fermo restando il divieto d'uso di avvolgibili di qualsiasi materiale e di tende alla "veneziana".
- 2) in tutti gli altri casi l'oscuramento delle aperture deve essere realizzato mediante l'impiego di persiane a ventola.

l.- porte di autorimesse: sono di norma vietate lungo vie e spazi pubblici o spazi privati visibili da luogo pubblico.

Nel caso di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora esistenti, devono essere ripristinate con rivestimento esterno in legno trattato uso "noce antico".

m.- indicatori ed altri apparecchi: nel caso di interventi di trasformazione edilizia o urbanistica interessanti le fronti esterne dei fabbricati, particolare cura deve essere posta affinché siano posti in modo discreto e non deturpante apparecchiature quali: citofoni, contatori gas, luce ecc.

n.- luci negozi e vetrine: le luci dei negozi e delle vetrine devono essere realizzate con materiali conformi ai tradizionali, con esclusione di:

- acciaio inossidabile in colore naturale;
- leghe di alluminio in colore naturale o anodizzato bronzo;
- legno "lucidato" a vista con vernici vetrificanti.

o.- insegne, mostre: insegne, mostre, scritte pubblicitarie, tende solari devono essere organicamente inserite nel complesso architettonico, rimanendo contenute entro il perimetro dello sfondato, con divieto di sovrapporsi ad elementi costitutivi di facciata; l'impiego di elementi mobili che possono divenire parte dell'arredo urbano deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco che può imporre forme e colori appropriati.

p.- finiture di facciata: è fatto divieto di impiego di finiture a "plastico continuo" o materiale analogo, salvo il caso d'uso di finiture tipo "Venezia" o similare.

q.- stemmi, affreschi, cappelle votive e simili: è fatto obbligo di ripristino secondo le modalità del restauro scientifico, mantenendo in essere anche sinopie o parti anche limitate.

r.- cassette per contatori, impianti tecnologici: è fatto assoluto divieto di lasciare in vista cassette per sistemi di contabilizzazione e contatori di qualsiasi genere a natura anche se protetti da sportelli forniti dalle aziende erogatrici.

È fatto obbligo proteggere tali elementi entro manufatti perfettamente integrati con le recinzioni e/o le costruzioni principali.

Queste apparecchiature, nel pieno rispetto delle norme sulla sicurezza e sull'accessibilità degli impianti dettate dagli enti e dalle aziende erogatrici dei servizi, potranno essere inserite entro unità tecnologiche coordinate così da raggruppare i vari servizi.

È fatto divieto lasciare in vista tubazioni, canaline, cavi e fili. Gli utenti e le aziende erogatrici debbono preventivamente concordare le modalità di posa, allacciamento ed alimentazione al fine di garantire un corretto servizio all'utenza senza che debba essere alterato il decoro dell'immobile e dei manufatti, siano essi pubblici che privati.

ART. 19.

Disciplina degli interventi di demolizione e demolizioni e ricostruzioni

1.- Nelle costruzioni, per le quali il Piano prevede la demolizione, possono essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria nei limiti di cui alla lettera "a", art. 31, L.457/78.

2.- Se negli edifici o parti di essi durante l'esecuzione di opere, regolarmente assentite per interventi di conservazione, sia riscontrata l'impossibilità tecnica di esecuzione delle opere stesse per fatiscenza degli elementi costruttivi originali, siano essi orizzontali che verticali, è ammesso - previa richiesta di nuova concessione edilizia o di dichiarazione di inizio attività, accompagnata da perizia tecnico-descrittiva asseverata dal Tecnico progettista - procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato con i seguenti obblighi e vincoli:

- ricostruzione delle parti esterne come le preesistenti, senza alcuna variazione, rispetto all'originale, degli elementi costitutivi come elencati all'art. 10;
- ricostruzione del volume preesistente, al netto delle superfetazioni, mantenendo inalterata la sagoma e l'impianto tipologico e assumendo come base per il computo volumetrico il disposto dell'art. 7, DM 1444/68.

ART. 20.**Colori e tinteggiature**

1.- I colori e le tinteggiature devono essere ripristinati come gli originari nelle costruzioni o parti di esse assoggettate a vincolo integrale.

Nelle costruzioni o parti di esse assoggettate a vincolo di cortina:

- le tinteggiature delle facciate - se esistenti - devono essere ripristinate utilizzando colori all'acqua, a base non vinilica e con le medesime tinte, qualora non altrimenti prescritto. Le tinteggiature devono altresì presentare valori di brillantezza e saturazione simili a quelli in opera.
- qualora l'edificio fosse originariamente privo di tinteggiatura, la finitura della fronte, se ad intonaco, deve essere effettuata con la tecnica dello "scialbo".

Per gli altri edifici le tinteggiature devono essere eseguite nei colori previsti dalla cartella colori comunale, con divieto d'uso del colore bianco.

2.- In ogni caso gli elementi minori quali: serramenti, apparecchi di oscuramento, opere in ferro, lattonerie ecc. devono essere verniciati con colori in gamma rispetto a quelli della fronte.

In caso di fronte non tinteggiata, detti elementi devono essere verniciati nei colori previsti dalla citata cartella colori.

Le opere in legno relative a parti strutturali, se di nuova realizzazione, devono essere tinteggiate in colore bruno tipo "noce antico".

ALLEGATO "A.2"

edifici di valore storico monumentale

1.- Ai sensi dell'art.17 della L.u.r. n.51/75 si considerano "edifici di valore storico monumentale" i seguenti vincolati e/o da vincolare:

- chiesa di s. Maria Assunta a Domo (IX-X sec.)
- campanile chiesa a Domo (or. IV sec.)
- battistero di san Giovanni a Domo (IX-X sec.)
- chiesa di s. Stefano a Domo (X-XII sec.)
- casa parrocchiale vecchia a Domo
- municipio vecchio a Domo

- chiesa parrocchiale di san Rocco o di S. Maria della Neve a Ligurno
- lavatoio a Ligurno

- chiesa parrocchiale di santa Maria Assunta a Porto
- chiesa di san Rocco a Porto
- chiesa di santa Maria al Fiume a Porto
- palazzo Zamarra, via Zamarra a Porto
- casa Martignoni Girola, via C. Battisti (facciata con affreschi - M.E.) a Porto
- edicola votiva in via Castello loc. Porto
- cabina elettrica di via Roma in località Porto

- chiesa parrocchiale di san Giorgio a Muceno
- cappella votiva in fregio alla SP. 31 a Muceno
- lavatoio a Muceno

- chiesa di san Pietro o della B.V. Maria a Musadino
- lavatoio a Musadino

- chiesa di san Michele in località San Michele (XII sec.)
- casino di caccia (inglobato in casa civile) a San Michele

- chiesa a Ticinello

- torri di difesa (resti XII sec.) in località Torre

2.- Nelle opere sulle predette emergenze si applicano i disposti di cui al "restauro scientifico" con i criteri e le cautele dettate dagli Organismi e degli Enti che hanno imposto il vincolo.

3.- aree di "salvaguardia ambientale"

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni, con le procedure e le limitazioni di cui alle singole disposizioni specifiche che hanno definito il vincolo, si applicano anche le norme di salvaguardia ambientale nei seguenti casi:

- interventi posti al di sopra della isoipsa dei mt. 400 s.l.m.;
- 105 - torrente Trigo o Valle di san Pietro: (D) dallo sbocco alla strada da Ticinello a Brezzo, in ciascuno dei due rami in cui si divide;
- 106 - torrente Muceno: (D) dallo sbocco alla confluenza dei due rami sopra Torre ove prende il nome di Torrente Froda;
- 107 - Valle Muceno: (D) dallo sbocco alla confluenza dei due rami in cui si divide sopra l'abitato di Muceno;
- 108 - torrente Comada: (D) dallo sbocco a 1.000 metri sopra la strada da Musadino a Muceno;
- 109 - Torrente Roné: (D) dallo sbocco a 800 metri sopra la Fornace;
- 110 - Valle di Domo: (D) dallo sbocco alla confluenza dei due rami in cui si divide sotto Ligurno;
- 111 - Valle di Sarigo: (D) dallo sbocco a 400 metri a monte della confluenza in ciascuno dei due rami in cui si divide.

4.- dichiarazione di notevole interesse pubblico:

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Ministeriale 16 novembre 1968 l'intero territorio comunale viene dichiarato di "notevole interesse pubblico ai sensi e per gli effetti della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella Legge stessa.

"ALLEGATO B"
DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI INTERVENTI
DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA

NORME TIPOLOGICO-FORMALI

Art. 1.

Norme generali.

1.- Le presenti norme sono parte integrante del Piano Regolatore Generale.

2.- Le presenti norme si applicano entro le zone "B" e "D" per la parte edificabile.

Per le zone "A" le presenti norme sono integrative per le parti non trattate esplicitamente dall'allegato "A".

Per le zone "E" si applicano i disposti tipologico formali di cui all'allegato "D".

Art. 2.

Finalità delle norme.

1.- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono avvenire con le modalità di cui ai successivi articoli al fine di tutelare le caratteristiche ambientali tipiche del Comune.

Art. 3.

Interventi ammessi e loro definizione.

1.- Sono fatte salve eventuali più restrittive e puntuali indicazioni impartite dagli Uffici superiori che, eventualmente, avessero imposto un proprio vincolo specifico.

Sono altresì soggetti alle seguenti prescrizioni gli interventi sugli spazi liberi, a verde e/o pavimentati.

2.- Quando le opere proposte riguardano, in tutto o in parte, le parti esterne, devono essere condotte nel rispetto delle caratteristiche formali ed architettoniche dettate dalle presenti norme.

3.- In ogni caso, gli interventi di trasformazione edilizia concernenti, in tutto o in parte, le parti esterne degli edifici devono essere condotti nel rispetto delle più salienti caratteristiche formali ed architettoniche dell'intorno.

Negli interventi di demolizione/costruzione o di ristrutturazione debbono essere conservati e riutilizzati elementi architettonici di pregio preesistenti (portoni, cancellate, recinzioni, scalinate, ecc.)

4.- Si considerano come parti ed elementi architettonici tipici, concorrenti alla definizione dei caratteri dell'organismo edilizio, almeno i seguenti componenti:

- sagoma della copertura, manto di copertura;
- forma e dimensioni delle aperture, sistemi di oscuramento;
- rapporti intercorrenti tra i componenti architettonici di facciata;
- finiture di facciata (intonaco, muratura a vista, ecc.);
- zoccolatura, modanature, contorni di aperture, sporti e balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere;
- colori, stemmi, insegne e simili.

Art. 4.

Requisiti estetico formali dei componenti architettonici.

1.- I componenti architettonici devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

Copertura: di norma a falde inclinate con pendenza max. di 30 gradi;
E' fatto divieto di realizzare coperture alla "mansarda" o alla "francese".

Sono consentiti abbaini alla cappuccina con copertura a falde da ritrovare entro gli elementi tipo-morfologici della tradizione.

E' consentita la realizzazione di altane aperte e/o coperte e di corpi emergenti dal corpo di fabbrica principale ed in deroga alle altezze massime di zona, a condizione che:

- la S.l.p. di detti manufatti non sia superiore ad 1/5 della Sc. del fabbricato;
- l'altezza di massimo ingombro del manufatto, compresa quindi la copertura, non superi i mt. 3.50 misurati questi dalla linea di gronda del corpo principale.

Manti di copertura: fatto salvo il caso di manti pre-esistenti in pietra naturale (i quali debbono essere restaurati), è fatto obbligo di ripristino in tegole a canale (o coppi) o tegole alla portoghese in cotto di colore non uniforme. Nel caso di ripristino parziale di coperture esistenti, la Commissione edilizia dovrà esprimersi in modo esplicito al fine di garantire un risultato finale che complessivamente risponda alle prescrizioni estetico edilizie.

Comignoli o torrini: i comignoli e le mitrie delle canne fuoriuscenti dalle coperture dovranno essere risolte armonicamente con i prospetti architettonici, rifacendosi, di norma, alle tipologie tipiche della zona lombarda; sono vietati torrini prefabbricati di colore bianco o in lamiera non colorata. Sono vietati terminali standardizzati del tipo prefabbricato in cls.

Canne fumarie, canne di esalazione: di norma sono vietate canne fumarie (e simili) esterne alla muratura. In caso di documentata impossibilità tecnica alla loro cassetatura, esse potranno essere posate sulla facciata che risulta meno visibile dagli spazi pubblici e/o di uso pubblico.

In ogni caso sono vietate finitura in acciaio inox o altro materiale color argento o similare.

Canali di gronda: è fatto divieto d'uso, nella realizzazione di canali e pluviali, di: PVC o altro materiale analogo, acciaio inossidabile in colore naturale, sono ammessi però canali in lamiera zincata se protetta con vernici nei colori di cui alla tabella apposta.

Sottogronda: dovrà essere ripristinato e completato come l'originale o come quelli riscontrabili nell'intorno.

Volumi tecnici - impianti tecnologici esterni: i volumi tecnici necessari per gli impianti tecnologici degli edifici non possono emergere dai profili dei prospetti determinati dalle coperture dell'edificio principale.

Antenne televisive - antenne paraboliche: le antenne radiotelevisive devono essere installate su un unico palo al servizio dell'intero complesso immobiliare.

Eventuali antenne paraboliche e/o similari, quando installate in copertura, non possono fuoriuscire dal profilo determinato dalle linee di copertura.

Sono vietati manufatti di colore bianco e/o di tipo riflettente la luce.

Impianti esterni in copertura: gli impianti che necessariamente debbono essere posti all'esterno della copertura (pannelli, celle solari e simili) non debbono alterare il profilo del prospetto su cui sono inseriti e non debbono sporgere oltre le sagome definite dalle linee di massimo ingombro come sopra definite.

In caso di inclinazione e/o orientamento dei captatori diverse da quanto reso necessario dal tipo di manto di copertura impiegato si dovrà far ricorso a piani di raccordo che integrino opportunamente le componenti tecniche con il tetto.

Finiture di facciata: è fatto divieto d'impiego di materiali con finitura a "plastico continuo" o materiale analogo.

E' fatto divieto di impiegare intonaci, di qualsiasi genere e natura, con finiture di tipo "strollato forte", "alla cazzuola" o simili;

- sono consentite finiture:

- a faccia a vista:

in calcestruzzo

in laterizio;

- a intonaco alla civile da colorare,

- a intonaco speciale tipo "terranova", colorato in pasta;

- l'uso della pietra, sia per murature che per opere di finitura, comprese anche le zoccolature, è consentito alle seguenti condizioni:

- abbia finitura opaca e/o martellinata,

- non sia posato ad "opus incertum";

- nel caso di zoccolature sia data preferenza all'impiego di lastre posate nel senso verticale aventi altezza NON inferiore a cm 100;

- materiali e forniture complementari abbiano colori scelti tra quelli ammessi per i serramenti;

Serramenti: nella realizzazione dei serramenti esterni si dovranno impiegare tipologie tipiche della zona lombarda, con esclusione di:

- vetrate a piccoli riquadri,

- intradossi ad arco di grande luce (sono ammesse "lunette" di piccolo raggio realizzate a tutto sesto).

Le aperture dovranno essere risolte secondo un andamento preferibilmente verticale.

Di norma sono vietate le aperture a "nastro".

Nel caso di recupero di sottotetti esistenti che presentino forature e vani di ventilazione originali, è prescritto al mantenimento della loro morfologia originaria. Non sono ammesse rettifiche o variazioni che comportino l'alterazione della partitura architettonica del brano di facciata.

I serramenti dei sottotetti, non visibili dall'esterno, dovranno risultare convenientemente arretrati dal filo di facciata.

Eventuali integrazioni al fine di raggiungere i rapporti aeroilluminanti prescritti dovranno essere risolte con la creazione di abbaini (se compatibili con la partizione architettonica dell'intera facciata) o con aperture in randa non visibili da spazi pubblici e/o di uso pubblico.

Sono ammessi materiali di ogni genere e natura a condizione che le finiture superficiali rispondano alla cartella colori comunale; in ogni caso sono vietati i colori: argento, oro e similari anche se specifici dei materiali usati (inox e/o alluminio).

Contorni: sono consentiti detti manufatti unicamente quando concorrano ad una particolare definizione architettonica ma, in questo caso, non potranno avere larghezza visibile in facciata inferiore a cm 10.

Portoni e portoncini: debbono essere realizzati con rivestimenti in legno o in metallo elettrocolorato; quando essi dovessero risultare visibili da spazi pubblici e/o di uso pubblico, dovranno essere convenientemente realizzati secondo motivi richiamanti l'ornato tradizionale;

Porticati: salvo l'eventuale impiego di archi in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali o dei portali architettonici, è fatto divieto realizzare o modificare porticati e simili con archeggiature, dovendosi far ricorso all'uso di travi e piattabande, salvo che detti motivi non siano peculiari dell'edificio oggetto di intervento.

Androni carrai: gli accessi carrai debbono riprendere i tipi edilizi tipici dalla zona con androni in legno totalmente ciechi. I portoni e le protezioni degli androni carrai possono risultare ricompresi nel piano principale determinante la facciata su strada.

In tale caso, per agevolare l'immissione su strada nelle ore diurne, è consentita la realizzazione di un cancello e/o di una chiusura interna posta in modo tale che lo stazionamento del veicolo fermo avvenga fuori dalla sede stradale.

Accessi pedonali: gli accessi pedonali debbono essere opportunamente integrati con gli accessi carrai, costituendo con questi un'unica entità.

Non sono consentite pensiline o coperture singole e limitate al solo accesso pedonale.

In ogni caso sono vietati manufatti aventi dimensioni modeste risolti con pseudo-capriate o simili.

Nel caso di accessi pedonali da realizzarsi entro fabbricati facenti parte di una cortina chiusa, è consentita la collocazione di elementi singoli, opportunamente inquadrati nel partito architettonico definito dalle aperture.

Il portoncino esterno sarà realizzato in legno con battenti ciechi.

E' suggerito altresì, in questi casi, la realizzazione di un sopralluce con lunetta protetta da ferriata metallica.

Accessi carrai: di norma gli accessi carrai debbono essere integrati con gli ingressi pedonali ed entrambi debbono essere posti a confine di proprietà, così da risultare aderenti agli accessi carrai e agli accessi pedonali della proprietà finitima al fine di costituire un unico elemento architettonicamente risolto.

Gli accessi carrai debbono essere arretrati in modo tale da consentire lo stazionamento di un veicolo fermo in attesa di entrare nella proprietà senza che questo abbia ad ingombrare la corsia di marcia stradale.

Pensiline d'ingresso: le pensiline d'ingresso sono consentite unicamente su edifici che non risultino a diretto confine con il suolo pubblico.

Eventuali manufatti posti a confine e realizzati quale protezione degli ingressi debbono rispettare le indicazioni di cui ai punti precedenti.

Quando addossate agli edifici esse debbono risultare convenientemente inserite nella partitura architettonica e debbono essere congruenti con il prospetto nel quale sono inserite.

Le loro dimensioni debbono essere tali da rispettare le norme tendenti ad agevolare gli utenti portatori di handicap.

Zoccolature: devono essere realizzati in foggia e con materiali simili a quelli in opera con le precisazioni di cui al punto relativo alle "finiture di facciata".

Parapetti e scalinate esterne, muri di sostegno e muri di controripa: di collegamento tra spazi esterni privati: debbono essere mantenuti in essere con opportune opere di recupero dei manufatti esistenti. Quando mancanti e/o ammalorati debbono essere ripristinati e/o realizzati ex-novo riprendendo forme e materiali della tradizione locale.

Cassette per contatori, impianti tecnologici: è fatto assoluto divieto di lasciare in vista cassette per sistemi di contabilizzazione e contatori di qualsiasi genere a natura anche se protetti da sportelli forniti dalle aziende erogatrici.

E' fatto obbligo proteggere tali elementi entro manufatti perfettamente integrati con le recinzioni e/o le costruzioni principali.

Queste apparecchiature, nel pieno rispetto delle norme sulla sicurezza e sull'accessibilità degli impianti dettate dagli enti e dalle aziende erogatrici dei servizi, potranno essere inserite entro unità tecnologiche coordinate così da raggruppare i vari servizi.

E' fatto divieto lasciare in vista **tubazioni, canaline, cavi e fili**. Gli utenti e le aziende erogatrici debbono preventivamente concordare le modalità di posa, allacciamento ed alimentazione al fine di garantire un corretto servizio all'utenza senza che debba essere alterato il decoro dell'immobile e dei manufatti, siano essi pubblici che privati.

Barbecue, forni e simili all'aperto: sono vietati quando staccati dai fabbricati principali.
In ogni caso detti manufatti dovranno essere dotati di idonee canne da fumo prolungate oltre il colmo del tetto del fabbricato principale.

Insegne, mostre: si applicano i disposti di cui allo specifico regolamento comunale.

Art. 5. Recinzioni.

1.- su strada:

Nel caso di edifici realizzati arretrati rispetto al filo stradale é ammessa la realizzazione di recinzioni a protezione della proprietà.

In tal caso i manufatti non potranno avere una altezza massima superiore a mt. 1.50, conteggiando sia lo zoccolo che la parte superiore.

Lo zoccolo non potrà essere, in nessun caso, superiore a cm 30.

La parte superiore, avente altezza massima di cm. 120 deve essere realizzata in manufatti metallici verniciati o preverniciati nei colori fissati dalle cartelle colori comunali.

Nelle zone omogenee "A", "B" e "D" sono vietate recinzioni in prefabbricati di cls o in elementi di cotto o aventi montanti e/o traverse in legno naturale.

Nelle zone "E" sono vietate nuove recinzioni in prefabbricati di cls o in elementi di cotto.

In ogni caso sono vietati i colori: argento, oro e similari anche se specifici dei materiali usati (inox e/o alluminio).

Nei punti di raccordo con cancellate o manufatti di recinzione preesistenti e non rispondenti alle presenti norme debbono essere posti in opera opportuni manufatti ciechi di raccordo, aventi lunghezza massima di mt. 1,50.

Nel rispetto delle disposizioni contenute nel C.C. é possibile porre a dimora, nella parte retrostante la recinzione, una siepe o protezione verde realizzata con arbusti delle essenze tipiche della zona.

Sono vietate recinzioni ostacolanti la vista nelle aree interessate da "coni visuali" paesaggistici

2.- tra singoli lotti

Sono ammesse recinzioni aventi l'altezza massima prevista dal vigente Regolamento Edilizio.

Esse possono essere cieche.

E' vietato l'uso di lamiera metalliche anche se verniciate.

3.- Il progetto deve assicurare il corretto raccordo tra la recinzione posta sulla via e le recinzioni interne utilizzando, quando il caso, di parti piene.

Art. 6. Box auto - autorimesse

1.- Autorimesse e box auto debbono essere opportunamente integrati con la costruzione principale.

In edifici isolati o in serie aperta box ed autorimesse possono essere realizzati a confine e, di norma, debbono corrispondere ai manufatti aventi analoga destinazione realizzati sui fondi finitimi.

In ogni caso debbono risultare convenientemente finiti e coperti tenendo conto dell'immediato intorno.

E' fatto divieto d'impiego di blocchi prefabbricati a copertura piana.

E' altresì fatto divieto di impiegare manufatti prefabbricati o comunque realizzati con la posa di lamiera e/o pannellature leggere di qualsiasi genere e/o natura.

Le finiture esterne debbono richiamare le finiture dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Art. 7. Cartella colori.

1.- I colori da adottare nella scelta dei materiali e nelle tinteggiature delle fronti e dei manufatti: devono essere ritrovati nella gamma degli schemi di cui alla cartella colori comunale.

E' in ogni caso escluso l'impiego di colore bianco.

2.- Gli elementi minori quali: serramenti, apparecchi di oscuramento, sottogronda, impianti di smaltimento delle acque meteoriche, ecc., devono essere verniciati o tinteggiati in colori complementari alla gamma prescelta per l'intero fronte cui si riferiscono.

3.- Dieto presentazione di disegno particolare in scala 1/20, sul quale siano riportati i colori scelti, e apposita cartella colori dalla quale risultino i reali colori, le tonalità e gli accostamenti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà autorizzare anche accostamenti diversi di colori al fine di porre in risalto particolari soluzioni architettoniche.

Art. 8.

Mantenimento e decoro delle aree esterne.

1.- Le aree esterne private devono essere mantenute in condizioni decorose e, qualora non a verde, ripristinate o pavimentate preferibilmente in modo omogeneo, con materiali tradizionali quali: acciottolato, lastre regolari in pietra, cubetti in porfido, elementi in cls. precompresso a colore.

Le pavimentazioni dovranno essere di tipo drenante, non a manto continuo.

Eventuali manufatti interrati dovranno essere risolti con copertura superiore con manto vegetale di spessore sufficiente a garantire il corretto attecchimento di specie arbustive.

2.- I lavori da eseguirsi sulle aree a verde, quando dovessero eccedere la normale manutenzione e dovessero comportare un modificazione all'impianto originario degli spazi liberi, debbono essere preventivamente autorizzati sulla scorta di un progetto d'insieme dell'intera area.

E' fatto divieto di introdurre essenze arboree o cespugli che non siano autoctoni o che non rientrino nella tradizione dei luoghi.

Art. 9.

Sviluppo e tutela del verde.

1.- Entro le zone "A", "B" e "D" si applicano le prescrizioni di cui ai presenti articoli; esse verranno applicate anche nelle zone, aree o impianti, di uso, di interesse o di proprietà pubblica.

2.- Sono oggetto di particolare attenzione sia le alberature ad alto fusto che arbusti o gruppi di cespugliacee che, singolarmente o nel loro complesso, vengono a definire il "verde cittadino".

3.- Modificazioni dello stato naturale. **Progettazione.**

Ogni opera di modificazione dell'aspetto del territorio sia naturale che già condotto a spazio a verde, dovuta sia ad interventi edilizi che ad opere di sistemazione, deve essere preceduta da apposito progetto specifico da presentare al Sindaco, in eventuale aggiunta o specificazione alla documentazione necessaria per l'ottenimento dei prescritti visti di tipo edilizio.

4.- La **documentazione** da allegare alla domanda dovrà comprendere almeno:

a - planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione puntuale degli alberi esistenti con idonea numerazione, la loro posizione;

b - scheda illustrativa con la loro individuazione botanica, le loro dimensioni e caratteristiche salienti;

c - documentazione fotografica a colori sia dello spazio verde nel suo insieme che dei singoli elementi di pregio;

d - planimetria del progetto con l'indicazione delle sistemazioni richieste, l'indicazione delle zone alberate, quelle piantumate a cespugli, quelle trattate a tappeto verde, quelle da condurre ad orto e quelle oggetto di pavimentazione - specificando, per questa, il tipo ed il colore; nonché indicando i sistemi di drenaggio delle acque superficiali;

e - sezioni schematiche, in scala non inferiore ad 1.100, con l'indicazione sia dei livelli naturali che di quelli che si intendono raggiungere con la progettazione;

f - documentazione integrativa riguardante le nuove essenze, i nuovi arbusti o i nuovi cespugli da porre a dimora nonché

g - una vista d'insieme con il presunto aspetto finale.

5.- In ogni caso, in presenza di alberature ad alto fusto, i progetti dovranno essere studiati così da non offendere gli apparati radicali;

in caso di scavi, scassi o formazione di trincee con profondità superiore a cm 80 dalla quota di terreno naturale, la distanza minima di scavo non potrà essere minore di m 2.50 dalla base del tronco.

art. 10.**Monumenti naturali**

1.- Il Sindaco, anche su parere di esperti, può procedere alla classificazione del verde esistente e, in presenza di ambienti particolari, di singoli elementi emergenti di rilevante pregio naturalistico, botanico o ambientale, può dettare cautele al fine di conservare integro il patrimonio a verde, impedire il suo deterioramento o favorirne la sostituzione con essenze di pari pregio.

2.- La classificazione a "monumento naturale" di alberi ad alto fusto o di gruppi di arbusti o cespugli comporta un vincolo immediato di destinazione d'uso della parte di terreno pertinente al monumento stesso.

art. 11.**Abbattimento di piante**

1.- L'abbattimento di piante ad alto fusto o l'estirpazione di gruppi di cespugli è consentito unicamente per ragioni colturali debitamente documentate o a seguito di rilascio di concessione edilizia nella quale siano già state dettate le cautele di protezione del verde.

2.- Quando una pianta ad alto fusto risulti morta o malata, costituisca pericolo per la pubblica incolumità o crei danneggiamento alla propria o altrui proprietà, potrà esserne richiesto l'abbattimento dietro presentazione di idonea istanza indirizzata al Sindaco e completa della necessaria documentazione.

3.- In caso di "pericolo imminente" la procedura può essere abbreviata richiedendo un sopralluogo dell'UTC o presentando perizia asseverata. Sulla scorta di tali informazioni il Sindaco rilascia l'autorizzazione esplicita o, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, emana specifica ordinanza tesa a rimuovere la pericolosità.

4.- Le procedure di cui al presente articolo si applicano per essenze aventi un ingombro superiore a mt 6 in altezza o fusto superiore a cm 10 di diametro, misurato questo a mt 1.50 dalla base.

Nel caso di formazione di "gruppi" di individui le dimensioni di cui sopra sono portate a: altezza mt 4.00, diametro di ciascun albero cm 6.

art. 12.**Sostituzioni**

1.- In ogni caso di abbattimento, sia conseguente ad atto autorizzativo o concessorio, sia per dolo - fatte salve le sanzioni di cui alle leggi e norme vigenti - si deve procedere alla piantumazione di alberi in sostituzione in numero variabile da 1 a 3 a seconda delle specie messe a dimora nel lotto.

2.- Nel caso di abbattimento da alberi ad alto fusto aventi età superiore ad anni 5, le essenze da porre a dimora devono essere a "pronto effetto", tali, comunque, da garantire il mantenimento della situazione visiva pre-esistente.

art. 13.**Nuove piantumazioni**

1.- Qualsiasi edificazione concessa, qualunque sia la sua destinazione funzionale, deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione in ragione di un albero ad alto fusto ogni 40 mq di superficie a verde, comunque in quantità non inferiore a 1 albero ogni 150 mq di superficie scoperta.

2.- Le nuove piante devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona.

3.- E' consentito, per le sole essenze poste a dimora in più rispetto ai minimi stabili, di utilizzare altri tipi a condizione che vengano a definirsi particolari ambienti e scorci paesisticamente rilevanti.

art.14.**Sanzioni.**

1.- L'inosservanza della normativa sul verde comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'attività edilizia quando le violazioni dovessero avvenire a seguito di interventi edilizi regolarmente autorizzati o concessi; l'applicazione di un'ammenda pari ad almeno 10 volte il valore di mercato - stimato questo sulla scorta di apposita perizia estimativa - nel caso di abbattimento abusivo o di danneggiamento premeditato comportante la perdita del bene.

2.- Il Sindaco é autorizzato ad agire in danno dell'inadempiente fiscalizzando, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di regolamentazione edilizia, le spese sostenute.

art. 15.

Attrezzature sportive, Piscine, etc.

1.- In tutto il territorio comunale, fatte salve le diverse disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio che, nel caso specifico assume prevalenza sulle presenti Norme, sono consentiti interventi relativi alla realizzazioni di piscine scoperte, campi da tennis o altre strutture a cielo aperto pertinenziali alla residenza ed alle altre attività consentite, purché venga rispettato il rapporto di permeabilità prescritto per i nuovi interventi in ogni zona, nonché le altre norme morfologico/ambientali.

Eventuali coperture stagionali sono assentite singolarmente, dietro specifico progetto che valuti l'impatto visivo ed a condizione che non risultino percepibili entro i "coni visuali" individuati dal P.R.G. .

"ALLEGATO C"
DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI
OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ESECUTIVA

Ambiti sottoposti a pianificazione particolareggiata esecutiva di iniziativa privata.

- 1.- In tali ambiti la Variante Generale si attua tramite piani esecutivi di iniziativa privata. Il rilascio delle concessioni edilizie é quindi subordinato all'approvazione del piano esecutivo specifico e alla stipula della relativa convenzione tra operatore privato e Amministrazione Comunale. Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni, i piani di cui al presente allegato sono da considerare "di interesse sovracomunale". Si applicano, pertanto, le procedure approvative in vigore all'atto della presentazione di ciascuna istanza.
- 2.- Il presente allegato é composto da una scheda grafica riprendente in modo specifico l'ambito già individuato dalle tavole grafiche di P.R.G. e da una scheda normativa che integra le prescrizioni di carattere generale contenute nelle N.T.A. del P.R.G. .
3. -Il P.R.G. individua i seguenti ambiti speciali che vengono normati in modo peculiare date le loro caratteristiche e la loro posizione rispetto all'ambiente urbano nel quale sono inseriti.
- 4.- I perimetri grafici e le sigle individuano:
 - ambito "rimessa": PR1
 - ambito "ex-telsa": AS.B5
 - ambito "ex vetreria": AS.D4

PR1

L'ambito "PR 1" individua le proprietà del cantiere nautico esistente per il quale si prevede un'importante opera di sistemazione urbanistica al fine di perseguire la riqualificazione della zona con la creazione di idonee aree di uso collettivo e edifici funzionali alle nuove attività consentite.

Nell'ambito PR 1 sono, dunque, previsti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nonché di nuova edificazione anche mediante demolizione e ricostruzione.

L'ambito viene dichiarato "zona di recupero" entro la quale si deve prevedere lo studio di un Piano di Recupero esteso a tutta l'area perimetrata ai sensi e per gli effetti della legge 457/'78;

Tipo di intervento:

Fino alla definitiva approvazione del P.d.R.: sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, l'adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti.

Dopo l'approvazione del piano esecutivo: ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione degli edifici esistenti, demolizione e nuova edificazione.

Destinazioni d'uso:

- rimessaggio e manutenzione natanti;
- artigianato di produzione;
- spacci aziendali;
- autotrasportatori;
- funzioni compatibili: residenza di custodia e guardiania, studi tecnici e laboratori di ricerca.

E' vietato il commercio in qualsiasi forma e dimensione con la sola esclusione degli spazi destinati a spacci legati alle funzioni principali insediate.

Indici planovolumetrici:

- S.I.p.: pari all'esistente all'atto di adozione del presente P.R.G.

in caso di ristrutturazione urbanistica:

- Rc. Max.: 50% della superficie fondiaria al netto delle aree in cessione a standard
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,
salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Standard:

- per destinazioni produttive: pari al 20% dell'area perimetrata e comunque non inferiore a mq. 1.650
 - per altre destinazioni: pari al 100% della S.I.p. di progetto
- Le aree di cui é prevista la cessione non possono essere monetizzate.

Prescrizioni particolari

Il piano esecutivo dovrà porre particolare attenzione nello studio e nella risoluzione dei problemi legati alla mobilità veicolare al fine di organizzare le immissioni canalizzate sulla pubblica via.

AS.B5: ambito "ex-telsa"

L'ambito, suddiviso per ragioni operative in due sub.Ambiti "AS.B5.a" ed "AS.B5.b".

Le aree sono attualmente in parte dismesse ed occupate da una pluralità di micro attività tra di loro non coordinate. Si evidenzia, data anche la collocazione spaziale, la necessità di procedere ad una razionalizzazione delle funzioni e dei contenitori. La più parte di questi, che non riveste alcun interesse di tipo architettonico o paesistico, deve essere oggetto di rifacimento integrale così da armonizzare i nuovi manufatti sia all'intorno specifico sia alle caratteristiche ambientali della zona a lago sia a quelle del vicino centro storico con il quale si devono porre in relazione e in completamento.

La presenza di un edificio religioso storico non solo porta al suo mantenimento ma deve sfociare in ipotesi progettuali di valorizzazione e di legame con le altre strutture ad uso collettivo di Porto.

In sede di predisposizione della P.P.E. si dovranno consolidare le previsioni di tutela e di razionalizzazione della mobilità e della viabilità, tenendo conto che la strada provinciale dà direttamente accesso al lungo lago ed al centro storico di Porto.

L'ambito viene dichiarato "zona di recupero" entro la quale si deve prevedere lo studio di due Piani di Recupero estesi alle singole aree perimetrate ai sensi e per gli effetti della legge 457/78;

I piani esecutivi sono dichiarati di interesse sovracomunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.r. 23/97.

Sub.Ambito AS.B5. "a" (segheria)

Tipo di intervento:

Fino alla definitiva approvazione della P.P.E.: sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, l'adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti.

Dopo l'approvazione del piano esecutivo: ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione degli edifici esistenti, demolizione e nuova edificazione.

Destinazioni d'uso:

- residenza ed attività compatibili: max 20% della superficie lorda di pavimento;
- sono considerate attività compatibili: studi professionali, strutture scolastiche e di assistenza alla persona, attività ricettive e commerciali;
- verde e servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

E' vietato l'insediamento di nuove attività produttive.

Indici planovolumetrici:

- Rc. Max.: 40%
della superficie fondiaria al netto delle aree in cessione a standard
- Rp: 60%
- H max. teor.: 12,50
- S.l.p.: per residenza: mq. 1.500,00
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,
salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Standard:

per destinazione residenziale: non inferiore a mq. 3,00 per abitante insediabile

Le aree, comunque, non possono essere inferiori a mq. 1.300,00

Le aree di cui é prevista la cessione non possono essere monetizzate.

Prescrizioni particolari:

- E' prescritto l'obbligo di reperire le aree destinate a parcheggi pubblici, nella quantità prevista dalle normative in materia, all'interno del perimetro del piano esecutivo;
- E' prescritto l'obbligo di mantenere i principali percorsi pedonali - pubblici in sede di piano particolareggiato, prevedendo l'obbligo di servitù pubblica perenne da trascrivere contestualmente alla stipula della convenzione;
- In sede di formazione del piano é prescritto l'obbligo di prevedere la formazione di una piazza come "nodo dello spazio pubblico".
- E' prescritto l'obbligo di prevedere che almeno il 70% dell'area non edificata sia trattato con materiali permeabili . E' altresì prescritto che le aree libere siano piantumate con essenze della tradizione.

Sub.Ambito AS.B.5. "b" (ex talsa)

Tipo di intervento:

Fino alla definitiva approvazione della P.P.E.: sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, l'adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti.

Dopo l'approvazione del piano esecutivo: ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione degli edifici esistenti, demolizione e nuova edificazione.

Destinazioni d'uso:

- residenza ed attività compatibili: max 20% della superficie lorda di pavimento. Sono considerate attività compatibili: studi professionali, strutture scolastiche e di assistenza alla persona, attività ricettive e commerciali;
- commercio,
- attività produttive purché compatibili con la residenza,
- verde e servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

Indici planovolumetrici:

- Rc. Max.: 40%
della superficie fondiaria al netto delle aree in cessione a standard
- Rp: 60%
- H max. teor.: 12,50
- S.l.p.: per commercio: mq. 1.000,00
per residenza: mq. 8.500,00
per attività produttive non superiore a mq. 2.400,00
(comprese le pre-esistenze mantenute in essere)
- Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate
con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
- Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
- Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68,
salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Standard:

- per destinazioni commerciale: pari al 200 % dell'area perimetrata anche con

interventi pluripiano per la quota parte di parcheggi
parcheggi ad uso collettivo per destinazione residenziale:
non inferiore a mq. 135 a parcheggio, non monetizzabile
e comunque in ragione di 3 mq/abitante max. insediabile

Le aree di cui é prevista la cessione, non inferiore a mq. 900,00, non possono essere monetizzate.

Prescrizioni particolari:

- E' prescritto, in sede di redazione del Piano esecutivo, l'individuazione all'interno del perimetro del piano esecutivo delle aree standard prescritte dalle normative vigenti relativamente ai parcheggi; le rimanenti quote potranno essere monetizzate.
- Le aree inserite nella fascia di rispetto cimiteriale non possono essere computate tra le aree standard.
- In sede di redazione del Piano esecutivo, si dovrà determinare la posizione delle aree standard senza però modificarne la quantità prevista.
- I parcheggi privati devono essere reperiti all'interno o nel sottosuolo degli edifici; è consentita la creazione di parcheggi multipiano.
- E' prescritto l'obbligo di mantenere i principali percorsi pedonali pubblici, prevedendo l'obbligo di servitù pubblica perenne da trascrivere contestualmente alla stipula della convenzione.
- In sede di redazione del Piano esecutivo si deve prevedere una piazza ad uso pubblico.
- E' prescritto l'obbligo, in sede di redazione del Piano esecutivo, di prevedere nell'area standard il recupero e la ristrutturazione edilizia del porticato per l'uso pubblico con possibilità di demolizione del fabbricato sul fronte stradale e del garage.
- E' prescritto l'obbligo di conservazione della chiesa di S. Maria delle Cappelle con un'adeguata dotazione di arredo urbano nell'area immediatamente circostante, nonché di mantenere e potenziare il verde ad alto fusto esistente.
- E' prescritto l'obbligo che preveda che almeno il 70% dell'area non edificata sia trattato con materiali permeabili, purché nel rispetto del Regolamento Comunale di Igiene.
- E' altresì prescritto che le aree libere siano piantumate con essenze della tradizione.

AS.D4: ambito "ex vetreria":

Le aree perimetrate appartengono ad un vasto contesto posto sulla riva del Lago e che afferivano ad una vetreria completamente dismessa ed in situazioni ruderali.

La proprietà contiene anche manufatti destinati alla navigazione e al rimessaggio natanti.

La sola casa "del Molino" é ancora in buone condizioni ed é attualmente utilizzata.

L'ambito é di ampia dimensione ed é parzialmente alberato come residuo di un ex-vivaio; pur presentando una buona copertura a verde, dunque, non si ritiene di doverlo sottoporre a vincolo specifico in quanto molti esemplari debbono essere sostituiti o diradati.

L'area costituisce un rilevante polo per l'attività ed il rilancio turistico della zona, interessante anche il bacino settentrionale del Verbano lombardo.

E' intendimento della pianificazione confermare quanto già contenuto nei precedenti strumenti urbanistici in merito alla destinazione della zona.

La stessa, dunque, vedrà la realizzazione di una parte (posta nel quadrante S.E.) a residenza turistica ed un intervento specifico legato alla navigazione privata ed alle attività di diporto nella zona centrale. In questo caso si potrà dar luogo alla creazione di una darsena coperta (recuperando quanto già in essere) ed alle attrezzature - coperte e scoperte - necessarie al rimessaggio ed alla manutenzione dei natanti privati.

L'ambito viene dichiarato "zona di recupero" entro la quale si deve prevedere lo studio di un Piano di Recupero esteso a tutta l'area perimetrata ai sensi e per gli effetti della legge 457/'78;

Il piano esecutivo è dichiarato di interesse sovracomunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.r. 23/97.

Tipo di intervento:

Fino alla definitiva approvazione della P.P.E.: sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, l'adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti limitatamente alle parti e agli edifici oggi utilizzati.

Dopo l'approvazione del piano esecutivo: ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione degli edifici esistenti, demolizione e nuova edificazione.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse:

- residenza, (C.V.R.)
- attività compatibili con la residenza,
- attività turistico-ricettiva,
- attività di somministrazione di cibi e bevande,
- circoli ricreativi e sportivi, club privati,
- aree a verde attrezzate pubblico e privato,
- cantieristica, rimessaggio ed assistenza ai natanti (C.V.P.).

Sono vietate:

- attività produttive non legate alla cantieristica,
- attività commerciali al minuto che eccedano il livello di "vicinato" così come definito dalle disposizioni vigenti all'atto di ogni singola richiesta e/o comunicazione.

Indici planovolumetrici:

- S.I.p.: per residenza di nuova edificazione: mq. 2.500,00
- per residenza mantenuta in sito: mq. 1.080,00
- o per attività compatibili con la residenza
- per attività cantieristica: mq. 3.200,00
- per attività complementari alla funzione turistica:

- mq. 410,00 in aggiunta alla ex-Darsena esistente
- Rc. Max.: 60% della superficie fondiaria al netto delle aree in cessione a standard.
 - H. MAX.: si vedano le prescrizioni particolari.
 - Df.: 10,00 mt., tra pareti finestrate con sovrapposizione superiore a 12,00 mt
 - Dcf.: 5 mt. per nuove costruzioni
 - Ds.: come da DM 1404/68 e DM 1444/68, salve prescrizioni in sede di assegnazione punti fissi per allineamenti obbligatori.

Standard:

- per l'intera area: non inferiore a mq. 17.600,00
Le aree di cui é prevista la cessione non possono essere monetizzate.

Prescrizioni particolari:

- E' prescritto, in sede di redazione del piano esecutivo, l'obbligo di mantenere nello loro integrità gli edifici che non presentano particolari condizioni di degrado statico. A tale scopo la P.P.E. dovrà essere opportunamente integrata con uno studio e con un rilievo storico-critico degli edifici che debbono essere assoggettati a risanamento conservativo in quanto caratterizzanti il lungo lago di Porto. La medesima P.P.E. dovrà dar conto dell'apparato vegetazionale esistente, definendo sia i soggetti da tutelare che le zone da diradare e quelle da sottoporre a riqualificazione sia funzionale che paesistica.

- E' prescritto, in sede di redazione del piano esecutivo, che siano precisate le zone di concentrazione volumetrica (C.V.P. - perimetro di concentrazione produttiva - e C.V.R. - perimetro di concentrazione residenziale) con la precisa definizione delle sagome degli edifici realizzandi i quali dovranno armonizzare sia la linea del lago che le emergenza causate dal terrapieno ferroviario. Tutti i manufatti edilizi prevedibili e previsti nella P.P.E. dovranno risultare opportunamente schermati con quinte o con attrezzature a verde che interessino le facciate di progetto nella loro totalità. In tal modo si dovranno ipotizzare tipologie edilizie ispirate alla bio-architettura e si dovranno impiegare tecniche della ingegneria naturalistica; tali tecniche dovranno essere impiegate anche nelle movimentazioni delle terre e nelle risagomature delle scarpate e dei viali di accesso e movimentazione.

Sia gli edifici residenziali che quelli produttivi dovranno prevedere coperture sommitali a verde, salvo particolari emergenze che potranno mantenere le coperture tradizionali della zona.

- La P.P.E., in relazione all'andamento dei siti, alla presenza dei manufatti che debbono essere conservati ed alle funzioni specifiche che troveranno sede entro l'ambito, determinerà l'altezza massima dei singoli manufatti tenendo conto dei con visivi esistenti e dei punti panoramici sia dal terrapieno delle F.S. verso il lago che, viceversa, dal lago verso il terrapieno della ferrovia. Di tali studi dovranno essere consegnati sia le simulazioni elettroniche in 3D che mediante idonei plastici in scala non inferiore ad 1,500. Tali elaborati dovranno ricomprendere un ambito significativo al di fuori dell'area di studio.

- E' prescritto l'obbligo di reperire i parcheggi, secondo quanto disposto dalle normative in materia in relazione alle singole destinazioni d'uso ed al prevedibile afflusso di utenti sia della parte residenziale/ricettiva che di quella ricreativa.

Gli stalli potranno trova sede in edifici pluripiano che potranno sfruttare i notevole salti di quota presenti nelle proprietà. In questo caso si applicano i disposti di cui sopra.

- Data la presenza dell'impianto ferroviario e delle attività cantieristiche, si prescrivono i necessari presidi che assicurino l'abbattimento dei livelli di rumore dichiarando la zona quale "zona residenziale" ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti in materia di inquinamento acustico (nella versione vigente all'atto della presentazione della P.P.E.).

- E' prescritto l'obbligo di attivare, entro l'ambito oggetto di studio, un collegamento ciclo-pedonale collegante l'esistente lungo lago di Porto con le attrezzature pedonali dell'area a standard prevista dal P.R.G. e con quelle del vicino comune di Castelvecchana; al fine di assicurare la continuità del percorso, quando una diramazione dei percorsi ciclo-pedonali dovesse interessare anche le sponde lacuali, é fatto obbligo di realizzare un ponte mobile che consenta il passaggio in direzione N-S. Detti passaggi saranno gravati da servitù di uso pubblico da riportare in convenzione a da trascrive presso la Conservatoria.

- La P.P.E. darà dimostrazione dell'accessibilità regolamentata al litorale pubblico ed alle eventuali aree a lago di uso collettivo.

"ALLEGATO D"
DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI INTERVENTI
DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA
nelle zone omogenee "E"

NORME TIPOLOGICO-FORMALI

Art. 1.

Norme generali.

1.- Le presenti norme sono parte integrante del Piano Regolatore Generale e si applicano entro le zone omogenee "E".

Art. 2.

Finalità delle norme.

1.- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono avvenire con le modalità di cui ai successivi articoli al fine di tutelare le caratteristiche ambientali tipiche del Comune.

Art. 3.

Interventi ammessi e loro definizione.

1.- Sono fatte salve eventuali più restrittive e puntuali indicazioni impartite dagli Uffici superiori che, eventualmente, avessero imposto un proprio vincolo specifico.

2.- Quando le opere proposte riguardano, in tutto o in parte, le parti esterne, devono essere condotte nel rispetto delle caratteristiche formali ed architettoniche dettate dalle presenti norme.

3.- In ogni caso, gli interventi di trasformazione edilizia concernenti, in tutto o in parte, le parti esterne degli edifici devono essere condotti nel rispetto delle più salienti caratteristiche formali ed architettoniche dell'intorno. Negli interventi di demolizione/costruzione o di ristrutturazione debbono essere conservati e riutilizzati elementi architettonici di pregio preesistenti (portoni, cancellate, recinzioni, scalinate, ecc.)

Art. 4.

Requisiti estetico formali della progettazione architettonica - progetto d'insieme.

1.- E' vietato procedere per interventi edilizi singoli entro la medesima proprietà ma ogni forma di edificazione dovrà far riferimento ad un "progetto globale" entro il quale si dovrà definire l'assetto complessivo dell'azienda. Si darà priorità a forme "compatte" di edificazione evitando una tipologia ad edifici e manufatti "sparsi"; l'impianto complessivo potrà essere articolato sia per tipi "in linea" che "a corte".

2.- Il "**progetto globale**" potrà essere attuato per singole fasi in dipendenza delle reali necessità dell'azienda. Ogni singola fase dovrà fare riferimento all'elaborato originario, dimostrandone la congruenza. Sono consentite variazioni al "progetto globale" per motivate esigenze dell'azienda. Tali esigenze verranno illustrate con apposita relazione giustificativa che accompagnerà il nuovo "progetto globale" e che dimostrerà, comunque, il rispetto delle presenti norme.

3.- Nell'impostazione della **progettazione edilizia** si avrà cura di riprendere gli elementi della tradizione sia sotto il profilo delle "forme" che dell'organizzazione complessiva dell'insediamento. Nei nuovi edifici, salvi limitati episodi - da valutarsi caso per caso - **sono vietate forme circolari o poligonali** non appartenenti alla tradizione dei siti così come sono escluse coperture a cupola o con andamento comunque curvilineo.

4.- Nella progettazione di nuovi interventi e/o nello studio della riforma di manufatti esistenti si dovrà avere particolare cura nel riproporre il **partito architettonico** delle facciate così da mantenere e riprendere il rapporto "vuoto/pieno" tipico della tradizione locale.

A definire il partito architettonico concorreranno non solo la lunghezza delle facciate ma anche la posizione stessa dei vuoti costituiti dalle aperture, la previsione di lesene e di cantonali, la posizione di porticati e loggiati. I progetti, quindi, dovranno, con opportune integrazioni grafiche, dimostrare i criteri che sono stati posti alla base della composizione architettonica proposta, riprendendo ed ampliando le regole già presenti nella tradizione locale dei siti.

5.- E' vietato l'impiego di "**tensostrutture**", di coperture "**geodetiche**" e similari per la realizzazione di edifici e manufatti permanenti.

Tali strutture saranno consentite unicamente per coperture stagionali, da autorizzarsi di volta in volta.

Art. 5.

Fronti, aperture, scale esterne.

1.- La **partitura delle fronti** dovrà rispettare le regole della simmetria tradizionale riprendendo le cadenze ritmiche degli edifici tipici dei siti.

2.- Di norma, sono escluse **aperture** di tipo continuo e a nastro sia sugli edifici principali che sui manufatti pertinenziali, indipendentemente dalla tecnologia edilizia impiegata.

3.- Le porte finestre, i balconi, le balconate, i loggiati, i ballatoi e simili non potranno avere **parapetti pieni**, di qualunque materiale siano realizzati.

4.- Sono ammesse **scale esterne** a giorno; in questi casi, di norma, sono vietati parapetti pieni in qualunque materiale siano realizzati.

Art. 6.

Foggia dei manufatti - finitura delle facciate - materiali faccia a vista.

1.- Le forme dei singoli manufatti edilizi e dei componenti complementari dovranno riprendere i **modelli della tradizione** (piattabande, archi a tutto sesto, cantonali e lesene, pilastrate a grande sezione, etc.).

2.- Il ricorso a **materiali faccia a vista** potrà essere autorizzato unicamente per i materiali tradizionali; sono tassativamente esclusi paramenti in ceramica, vetro, leghe metalliche, etc. .

3.- Eventuali **rivestimenti in legno**, limitati a "parti" del complesso edilizio, avranno andamento "verticale"; sono escluse lavorazioni con "sottomisure" e/o "perlinature" dovendosi impiegare tavoloni ed antoni semplicemente accostati. Sono vietate finiture a "graticcio".

E' vietato l'uso di **legname** in "tinta naturale"; gli elementi dovranno risultare convenientemente protetti con vernici mordezzanti e/o coprenti, nelle tinte di cui alle cartelle colori.

Nel caso di impiego di **materiali non lignei** si dovrà curare la dimensione dei singoli elementi componenti il serramento al fine di mantenere le dimensioni tradizionali; le coloriture, in ogni caso, dovranno rispettare i contenuti della cartella colori.

4.- I **grigliati** ed i **frangisole** dovranno essere realizzati con l'impiego di elementi in laterizio tradizionale; sono ammessi grigliati e frangisole in legno nel rispetto delle indicazioni di cui al comma precedente.

5.- Si dovrà evitare la messa in vista di elementi (di qualsiasi genere e natura) di tipo **prefabbricato**.

6.- Le **lavorazioni** a macchina dei vari componenti dovranno essere tali da evitare la "ripetitività" e le finiture eccessivamente regolari; sono esclusi, quindi, compimenti "lucidati" dei paramenti e dei rivestimenti esterni.

7.- L'impiego di **manufatti metallici**, per qualsiasi opera di completamento e di finitura, dovrà essere limitato e la lavorazione degli elementi di base dovrà privilegiare sezioni sottili.

Si esclude l'impiego di opere in acciaio inossidabile che, in qualsiasi modo e maniera, possano rimanere a vista.

8.- I **serramenti esterni** dovranno riprendere i modelli tradizionali sviluppandosi in altezza; per le finestre e per le porte finestre si farà riferimento ad aperture a due ante, con o senza scuri e/o persiane esterne.

9.- **portoni e portoncini** saranno di norma in legno a doppia anta cieca con o senza soprauce.

10.- L'impiego di **piattabande** di coronamento di grandi luci é da preferirsi agli altri sistemi; i soli portoni e portoncini potranno essere "voltati" con archi a tutto sesto; l'impiego dell'arco ribassato dovrà trovare diretta giustificazione in elementi analoghi già utilizzati entro l'immediato intorno.

11.- I **loggianti** e le **balconate**, i **portici** e le **tettoie** saranno normalmente definiti da fornici con piattabanda; l'eventuale impiego di archi dovrà trovare diretta giustificazione in elementi tradizionali analoghi già presenti entro l'immediato intorno.

12.- Salvo pre-esistenze di tipo diverso, le **zoccolature** dovranno essere realizzate con lastre in pietra naturale non lucidata o in cemento decorativo non lucidato. Di norma, le lastre dovranno essere posate con andamento verticale; è vietato l'impiego di lastrine, di piastrelle di piccola dimensione e/o di rivestimenti ad "opus incertum".

Art. 7.

Valore materico dei singoli elementi - coloriture.

1.- Negli edifici e nei manufatti ove non sia previsto l'impiego di materiali faccia a vista, le partiture esterne saranno trattate ad **intonaco**.

Dovranno essere impiegati intonaci a base di calce escludendosi intonaci cementizi.

Ove possibile, si dovrà far ricorso ad un **rinzaffo finale** con sabbie sufficientemente grossolane così da riprendere la tessitura degli antichi intonaci locali.

2.- Di norma, le **coloriture delle facciate** dovranno essere completate con "velature" a finire e/o con "stracciatura", al fine di evitare l'uniformità della tinta.

Sono vietati tutti quei materiali che comportano la formazione di pellicole superficiali continue; sono ammesse coloriture ottenute con intonaci colorati in pasta o con materiali di finitura che lasciano trasparire la granulosità dell'impasto sottostante.

E' vietato l'impiego di qualsiasi **intonaco plastico** a finitura sia continua che granulare; sono altresì vietate le finiture "spatolate", "damascate", "rigate", "strollate" dovendosi impiegare unicamente materiali tirati a fratazzo sia nelle finiture "rustiche" che "alla civile".

3.- E' fatto divieto di impiegare intonaci, di qualsiasi genere e natura, con finiture di tipo "strollato forte", "alla cazzuola" o simili.

4.- Le **superfici in faccia a vista** potranno essere realizzate sia con "fughe" stilate che giunti chiusi.

Nel caso di fughe stilate è fatto divieto di utilizzare materiali aventi coloriture contrastanti, preferendosi stilature moderatamente colorate in pasta, della stessa gamma del manto principale.

Sono consentite finiture:

- a faccia a vista:
 - in laterizio
 - in calcestruzzo (solo per "parti"),
- a intonaco alla civile da colorare,
- a intonaco speciale tipo "terranova", colorato in pasta;
- l'uso della pietra, sia per murature che per opere di finitura, comprese anche le zoccolature, è consentito alle seguenti condizioni:
 - abbia finitura opaca e/o martellinata,
 - non sia posato ad "opus incertum";
 - nel caso di zoccolature sia data preferenza all'impiego di lastre posate nel senso verticale aventi altezza NON inferiore a cm 100;
- materiali e finiture complementari abbiano colori scelti tra quelli ammessi per i serramenti;

Art. 8.

Componentistica minore.

1.- La componentistica (travature, passafuori, sottogronde, opere in pietra naturale ed artificiale, serramenti, grigliati, frangisole, contorni, cappelli, lesene, etc.) pur dichiarando chiaramente l'epoca di intervento, dovrà riprendere (per cadenze, forme e coloriture) gli elementi della tradizione locale, adeguandoli opportunamente alle tecnologie oggi in uso.

Art. 9.

Manti di copertura - modalità esecutive.

1.- In tutti gli ambiti considerati le **coperture** sia degli edifici principali che dei manufatti secondari dovranno essere completate con manto in tegole-canale e/o coppi a colore non uniforme (antichizzato); è ammesso l'utilizzo di manti di sottocoppo.

E' vietato l'impiego di lastre ondulate e/o grecate di qualsiasi genere, natura e colore.

2.- Di norma, tutti i **tetti** saranno a due falde; sarà consentito l'impiego di tetti a "padiglione" solo per giustificati motivi funzionali e/o in presenza di particolari elementi architettonici.
E' vietato l'uso di tetti piani.

3.- Le dimensioni, le sagome e le coloriture dei **passafuori** e dell'**assito** di sottogronda del tetto dovranno riprendere i modelli della tradizione, opportunamente aggiornati secondo tecnologie oggi in uso.
Per la realizzazione di passafuori o travi in legno in vista potranno venir impiegati elementi tondi sia per l'orditura principale che per quella secondaria; per eventuali ritti da realizzarsi in legno si dovrà far ricorso a materiale squadrato e sbizzato.

4.- Per la realizzazione dei **sottogronda**, siano essi in pendenza che in piano, si dovrà far ricorso ad elementi in legno trattato (sottomisure, fodere e/o tavole), con l'esclusione di "perline" di uso commerciale.
Gli sporti di gronda, eventualmente realizzati in calcestruzzo, non potranno essere piani ma dovranno proseguire secondo la pendenza del tetto e dovranno essere totalmente mascherati sui prospetti dalle opere di finitura in lamiera.

5.- Le **lattonerie** dovranno essere in rame e/o in lamiera protetta con verniciatura a colore e dovranno assumere dimensioni sufficienti a nascondere le parti terminali della struttura del tetto e dei passafuori.

6.- E' vietato l'impiego di **torrini e camini** di tipo prefabbricato; sono ammesse mitrie prefabbricate solo se realizzate in cotto.

7.- E' vietata la realizzazione di **aperture sul manto di copertura**.
E' consentita unicamente la costruzione di "passo d'uomo" (per la manutenzione del tetto) a condizione che esso sia cieco.

Art. 10. Manufatti accessori.

1.- I volumi tecnici necessari per gli impianti tecnologici degli edifici non possono emergere dai profili dei prospetti determinati dalle coperture dell'edificio principale.

2.- Le antenne radiotelevisive devono essere installate su un unico palo al servizio dell'intero complesso immobiliare.
Eventuali antenne paraboliche e/o similari, quando installate in copertura, non possono fuoriuscire dal profilo determinato dalle linee di copertura.
Sono vietati manufatti di colore bianco e/o di tipo riflettente la luce.

3.- Gli impianti che necessariamente debbono essere posti all'esterno della copertura (pannelli, celle solari e simili) non debbono alterare il profilo del prospetto su cui sono inseriti e non debbono sporgere oltre le sagome definite dalle linee di massimo ingombro come sopra definite.
In caso di inclinazione e/o orientamento dei captatori diverse da quanto reso necessario dal tipo di manto di copertura impiegato si dovrà far ricorso a piani di raccordo che integrino opportunamente le componenti tecniche con il tetto.

Art. 11. Box auto - autorimesse.

1.- Debbono essere opportunamente integrati con la costruzione principale.

2.- In ogni caso debbono risultare convenientemente finiti e coperti tenendo conto dell'immediato intorno.

3.- E' fatto divieto d'impiego di blocchi prefabbricati a copertura piana.
E' altresì fatto divieto di impiegare manufatti prefabbricati o comunque realizzati con la posa di lamiere e/o pannellature leggere di qualsiasi genere e/o natura.

4.- Le finiture esterne debbono richiamare le finiture dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Art. 12. Sistemazioni esterne.

1.- Per la formazione di **accessi e piazzali di manovra** si dovrà impiegare materiale arido tipico della zona eventualmente additivato con leganti speciali; è consentita la pavimentazione in "rizzata" con trottatoi in lastre di pietra natu-

rale; in casi particolari, da giustificarsi singolarmente, potrà essere autorizzata una pavimentazione carrabile ma mediante l'impiego di manti discontinui facendosi espresso divieto di materiali continui quali il calcestruzzo e l'asfalto; l'impiego di piastre in calcestruzzo in lastre potrà essere autorizzato per la creazione di "aie" legate alle lavorazioni.

Art. 13.

Movimenti di terra, scarpate e sagomatura dei pendii.

1.- La messa in sicurezza delle terre dovrà essere realizzata con modeste sagomature dei siti fino ad ottenere pendenze naturali; quando queste modellazioni dovessero richiedere un ampio rimodellamento del terreno per il quale le usuali tecniche di ingegneria naturalistica non fossero sufficienti, si potrà far ricorso a muri di sostegno con manufatti di **controripa** o di **sottoscarpa**; in questo caso non potrà essere utilizzato calcestruzzo a vista ma i manufatti dovranno essere opportunamente trattati e/o rivestiti in pietra naturale.

Art. 14.

Mantenimento e decoro delle aree esterne.

1.- Le aree esterne private devono essere mantenute in condizioni decorose e, qualora non a verde, ripristinate o pavimentate preferibilmente in modo omogeneo, con materiali tradizionali quali: acciottolato, lastre regolari in pietra, cubetti in porfido, elementi in cls. precompresso a colore.

2.- Le pavimentazioni dovranno essere di tipo drenante, non a manto continuo. Eventuali manufatti interrati dovranno essere risolti con copertura superiore con manto vegetale di spessore sufficiente a garantire il corretto attecchimento di specie arbustive.

3.- I lavori da eseguirsi sulle aree a verde di arredo, quando dovessero eccedere la normale manutenzione e dovessero comportare un modificazione all'impianto originario degli spazi liberi, debbono essere preventivamente autorizzati sulla scorta di un progetto d'insieme dell'intera area.

E' fatto divieto di introdurre essenze arboree o cespugli che non siano autoctoni o che non rientrino nella tradizione dei luoghi.