Comune di Cremia CO

Piano di Governo del Territorio legge regionale 12/2005

Piano delle Regole

Pr 1d - norme tecniche

gennaio 2013

sindaco Guido Dell'Era

responsabile ufficio tecnico

Floranna Peduzzi

progettazione urbanistica

Piramide Engineering srl *coordinatore scientifico:* prof. arch. Cesare Macchi Cassia arch. Stefania Artaria, Pietro Macchi Cassia, Michele Roda, Folco Sirtori, Claudio Ferrari

indice

Parte prima	- norme e definizioni generali
articolo 1	natura e contenuti del Piano delle Regole
articolo 2	elaborati del Piano delle Regole
articolo 3	modalità di attuazione e tipi di intervento
articolo 4	piani attuativi
articolo 5	classificazione degli interventi edilizi e relativi titoli abilitativi
articolo 6	definizione e parametri
articolo 7	riferimenti legislativi
articolo 8	norme relative a muri di sostegno, recinzioni e accessi
articolo 9	norme relative a parcheggi
articolo 10	norme relative alla realizzazione di strade
articolo 11	destinazione d'uso
articolo 12	dotazione di servizi computabili
articolo 13	criteri di pereguazione, compensazione e incentivazione

Parte seconda - classificazione del territorio e relative norme

articolo 14	zone urbanistiche
articolo 15	norme di zona: nuclei di antica formazione
articolo 16	norme di zona: habitat di completamento
articolo 17	norme di zona: ambiti di significato ambientale
articolo 18	norme di zona: zone agricole
articolo 19	norme di zona: zone produttive
articolo 20	norme di zona: servizi pubblici
articolo 21	norme di zona: campeggi
articolo 22	norme di zona: ambiti ad elevata naturalità

Parte terza - vincoli, limitazioni, rispetti

articolo 23	aree demanio lacuale
articolo 24	immobili e parti del territorio soggetti a tutela
articolo 25	aree di rispetto
articolo 26	linee e impianti

Parte quarta - altre disposizioni

articolo 27	pratiche ordinarie in corso d'istruttoria
articolo 28	norme per l'insediamento di attività commerciali
articolo 29	deroghe al P.G.T.
articolo 30	regolamento edilizio

Allegati

allegato 1	Schede Ambiti di Recupero
allegato 2	Schede Ambiti di Riqualificazione
allegato 3	Schede centri storici
allegato 4	Modalità di intervento: esempi e repertorio

Parte prima

articolo 1 natura e contenuti del Piano delle Regole

- 1.1 Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., è strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12: definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
- 1.2 Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 12/2005.
- 1.3 Il Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui alla L.R. 12/2005:
 - stabilisce le disposizioni cartografiche e normative che regolano le trasformazioni in tutto il territorio comunale e quindi:
 - nei centri storici e negli insediamenti storici del territorio;
 - nelle aree residenziali, terziarie e commerciali, produttive insediate, ivi comprese le aree libere intercluse e di completamento;
 - nelle aree destinate all'agricoltura, nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.
 - definisce le regole di recupero e trasformazione del sistema insediativo urbano e rurale esistente stabilendo:
 - le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
 - i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale
 - i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
 - le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti.
 - assume i vincoli derivanti da leggi e disposizioni sovraordinate e le limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico-ambientali, quali condizioni per l'ammissibilità e le caratteristiche degli interventi.
- 1.4 Le disposizioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.5 Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della L.R. 12/2005.

articolo 2 elaborati del Piano delle Regole

- 2.1 I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole e ne sono parte integrante:
 - Pr 1d Norme tecniche
 - allegato 1 schede degli Ambiti di Recupero
 - allegato 2 schede degli Ambiti di Riqualificazione
 - allegato 3 approfondimento: centri storici
 - allegato 4 approfondimento: modalità d'intervento
 - Pr 1t Carta del Piano delle Regole scala 1:5.000
 - Pr 2t Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000

modalità di attuazione e tipi di intervento

3.1 Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso:

Permesso di Costruire (P.d.C.) (ai sensi degli artt. 33-40 della L.R. 12/2005)

Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.) con documentazione progettuale corredata da appositi atti convenzionali disciplinanti gli oneri, gli obblighi e le prescrizioni/condizioni di riferimento dei singoli interventi.

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) (ai sensi degli artt. 41-42 della L.R. 12/2005)

Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) (ai sensi dell'art 6 della L. 73/2010) Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) (ai sensi dell'art 19 della L. 122/2010)

3.2 In situazioni di particolare complessità funzionale e/o architettonica e/o paesaggistico-ambientale - in relazione alle preesistenze, alle aree di intervento o al contesto - il piano può essere attuato attraverso piano urbanistico attuativo, disciplinato dalle normative vigenti in materia, proposto dai privati o richiesto dal Comune.

Nel dettaglio:

Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.)
Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.)
Piano di Lottizzazione (P.L.)

- 3.3. Per le aree del territorio comunale vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di cui agli art. 3.1 e 3.2 sono condizionati:
 - al nulla osta della competente Soprintendenza (per quanto riguarda gli immobili ricadenti nelle fattispecie della Parte Seconda Beni Culturali del D.lgs. 42/2004)
 - al "decreto di autorizzazione paesaggistica" (per quanto riguarda gli immobili ricadenti nelle fattispecie della Parte Terza Beni Paesaggistici del D.lgs. 42/2004), ai sensi della procedura vigente, per gli interventi che comportano modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

Per interventi su aree del demanio lacuale l'ente competente è l'Amministrazione Provinciale.

Per interventi in aree boscate l'ente competente è la Comunità Montana.

I progetti di trasformazione in aree non soggette al vincolo paesaggistico (di cui al punto precedente) dovranno essere sottoposti a verifica della compatibilità paesaggistica (in conformità alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla delibera della giunta regionale lombarda 7/11045 del 08.11.2002).

Per gli interventi di recupero dei sottotetti (ai sensi dell'art. 64 della L.R. 12/2005), anche se su edifici in aree non soggette a vincolo paesaggistico, è necessario il parere della Commissione Paesaggio.

- 3.4 Gli interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico sono subordinati all'autorizzazione di svincolo idrogeologico (ai sensi della L.R. 31/2008), secondo le vigenti disposizioni in materia.
- 3.5 Le aree denominate <u>Ambiti di Trasformazione</u> e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti dalle relative schede allegate alle Norme tecniche del Documento di Piano.
- 3.6 Le aree denominate <u>Ambiti di Recupero</u> e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti dalle relative schede allegate alle Norme tecniche del Piano delle Regole (allegato 1).
- 3.7 Le aree denominate <u>Ambiti di Riqualificazione</u> e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti dalle relative schede allegate alle Norme tecniche del Piano delle Regole (allegato 2).

articolo 4 piani attuativi

- 4.1 Nell'ambito delle aree individuate nelle tavole di azzonamento del P.G.T. e contrassegnate come Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Recupero o Ambiti di Riqualificazione, i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'approvazione dei Piani Attuativi in base alle procedure vigenti (ai sensi degli artt. 12-13-14 della L.R. 12/2005).
- 4.2 I proprietari, i cui terreni non sono ricompresi negli ambiti secondo le fattispecie dell'art. 4.1, e che intendano proporre di loro iniziativa un Piano Attuativo all'Amministrazione comunale, devono presentare motivata e documentata domanda al Sindaco.
- 4.3 I progetti di piano attuativo, siano essi di iniziativa pubblica o privata, devono essere corredati della documentazione richiesta dalla legislazione statale e regionale, compreso lo schema di convenzione che regola i rapporti pubblico-privato.
- 4.4 I Piani attuativi non conformi alle previsioni e indicazioni degli atti del P.G.T. costituiscono variante allo stesso P.G.T. ai sensi dell'art 14 della L.R. 12/2005.

articolo 5 classificazione degli interventi edilizi e relativi titoli abilitativi

- 5.1 Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, compresi quelli operativi in seguito ad approvazione di Piano Attuativo (di cui agli articoli 3 e 4 delle presenti norme) sono subordinati all'ottenimento di Permesso di Costruire o sottoposti a Denuncia di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori o Segnalazione Certifiicata di Inizio Attività, ai sensi della normativa vigente.
- 5.2 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono classificati ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/2005:

a) Sono interventi di manutenzione ordinaria:

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

b) Sono interventi di manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

c) Sono di **restauro** e di **risanamento conservativo** gli interventi volti:

a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) Sono di ristrutturazione edilizia:

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; ai sensi dell'art 22 della L.R. 7/2010 la ricostruzione dell'edificio è da intendersi senza vincolo di sagoma. In caso di rispetto dell'area di sedime sarà possibile ricostruire con le stesse distanze (sia tra fabbricati che rispetto alle strade) esistenti. In caso contrario – diversa localizzazione / diversa forma sagoma – si applicano le normative della relativa zona urbanistica. Detti interventi possono essere eseguiti su tutto il territorio comunale soltanto in zona urbanistica omogenea a quella già prevista dal P.G.T. per l'edificio in demolizione ed entro i confini del terreno ad esso pertinente. Nel caso di ricostruzione dovranno essere rispettati tutti i parametri previsti dalle norme di zona, con la sola eccezione del volume che dovrà essere pari o inferiore al preesistente. Il volume da ricostruire non potrà essere suddiviso in più fabbricati. Affinché possa aver luogo "la ristrutturazione" è necessario che il fabbricato preesistente sia completo nelle sue componenti essenziali (mura perimetrali, ultimo solaio abitabile, tetto), così da poter documentare la sua consistenza volumetrica con perizia giurata, corredata da grafici e fotografie.

e) Sono di nuova costruzione:

gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

- 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 5. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) Sono di ristrutturazione urbanistica:

gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- 5.3 Ai sensi dell'art 5 della legge 73/2010 sono classificabili come interventi di edilizia libera, e quindi non sono soggetti ad autorizzazione, i seguenti interventi:
 - 1. gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - 2. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - 3. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - 4. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - 5. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- 5.4 Ai sensi dell'art 5 della legge 73/2010 possono essere realizzati previa comunicazione, senza alcun titolo abilitativo, i seguenti interventi:
 - 1. gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;
 - 2. le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - 3. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati:
 - 4. i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del paesaggio;
 - 5. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- 5.5 Per gli interventi edilizi e urbanistici trasformativi ed innovativi nelle aree destinate all'agricoltura non è possibile inoltrare Denuncia di Inizio Attività ma è obbligatorio l'ottenimento di Permesso di Costruire.
- 5.6 Nel territorio comunale, ad esclusione delle zone di interesse storico (di cui all'art 15 delle presenti norme), possono essere realizzate piccole costruzioni di carattere temporaneo che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - validità temporale di anni 1, rinnovabile fino ad un massimo di 3 volte
 - divieto di realizzazione di qualsiasi struttura in muratura, escluso platea di fondazione
 - distanze dai confini e dai fabbricati, come da zona urbanistica in cui si trovano
 - superficie coperta fino ad una percentuale del 20% della superficie del terreno su cui insiste, con superficie massima di 50 mq

- altezza media utile fino a 2,50 m

La realizzazione di tale strutture può essere assentita soltanto attraverso un Permesso di Costruire e a seguito di parere favorevole della Commissione Paesaggio.

articolo 6 definizioni e parametri

Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate e valutate da definizioni, parametri (con relativa unità di misura) ed indici.

Definizioni e parametri sono di seguito illustrati, con i relativi criteri di misurazione.

Per quanto riguarda gli indici, sono esplicitati, negli articoli successivi, per le diverse zone urbanistiche omogenee.

Definizioni

6.1 **Centro abitato**

Insieme di lotti edificati che, con le aree libere adiacenti, costituisce l'aggregato urbano racchiuso all'interno di una linea di perimetrazione, tracciata sulla tavola della zonizzazione urbanistica.

6.2 Opere di urbanizzazione primaria

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai sensi della normativa vigente:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) reti telefoniche
- h) spazi di verde attrezzato

6.3 Opere di urbanizzazione secondaria

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della normativa vigente:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) municipi e delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere

6.4 Unità edilizia / edificio

La struttura insediativa composta da una o più unità immobiliari.

6.5 Unità immobiliare

La singola unità insediativa, destinata organicamente alla residenza o ad attività secondarie e terziarie, costituente singola entità catastale.

6.6 Manufatto interrato

Si intende interrato il manufatto che non emerge dal piano vergine di campagna (o il piano di progetto se questo è più basso).

Si intende interrato anche il manufatto la cui soletta emerge per un'altezza massima di 1,00 m rispetto al piano vergine di campagna, a condizione che la soletta stessa sia ricoperta con uno strato di terra di almeno 30 cm di spessore e che il piano superiore sia raccordato a quello dei terreni circostanti.

Il manufatto interrato può essere realizzato a confine di proprietà senza convenzione confinaria.

6.7 Portico

Porzione del piano terreno di edificio aperto su almeno il 50% del suo perimetro.

L'eventuale riduzione di tale percentuale può essere concessa soltanto previa convenzione pubblico – privato in caso di portici aperti al pubblico passaggio o di uso pubblico.

6.8 Loggia

Spazio aperto su uno o più lati, anche parzialmente coperto, situato ai piani rialzati degli edifici. Nel caso solo un lato sia aperto, questo dovrà corrispondere con il lato maggiore del perimetro.

6.9 Terrazza

Copertura piana di un organismo edilizio o parte di essoprotetta da parapetto ed accessibile.

6.10 Balcone

Ripiano aggettante dal muro perimetrale dell'edificio ai piani rialzati, protetto da parapetto, anche coperto.

6.11 Tettoia

Manufatto a sbalzo sostenuto da intelaiatura ancorata alla muratura, priva di supporti al terreno. Si definisce tettoia anche il manufatto isolato sostenuto da elementi verticali come pilastri e privo di qualsiasi tamponamento verticale.

6.12 Artigianato di servizio

Attività finalizzata alla produzione di beni e servizi necessari alla funzionalità degli edifici (es. falegname, marmista, fabbro, idraulico, imprenditore edile, imbianchino ed attività assimilabili ivi compresa la conduzione agricola del fondo) e del tessuto urbano (es. carrozziere, calzolaio, sarto).

6.13 Artigianato di produzione

Attività finalizzata alla produzione di beni di consumo da parte di aziende artigianali, anche a conduzione familiare e relative ad attività non strettamente correlate alla funzionalità degli edifici e al tessuto urbano.

6.14 Area di pertinenza

Area sulla quale si prevede di realizzare l'edificio in progetto, che può essere composta da più mappali costituenti un unico lotto di proprietà.

Risulta ammissibile il vincolo pertinenziale per aree urbanisticamente omogenee non contigue, se separate da strade pubbliche o da aree demaniali o da destinarsi ad uso pubblico.

Tale vincolo pertinenziale dovrà essere debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

Gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. hanno come area di pertinenza quella superficie necessaria a giustificare la loro volumetria (verificata secondo le modalità di calcolo di cui alle presenti norme) nel rispetto dell'indice di zona in cui si trovano.

Se il lotto di proprietà ha superficie inferiore a quanto sopra specificato si intende saturo e non più edificabile. Se ha superficie superiore è ammessa la nuova edificazione fino a saturazione dell'indice di zona.

Per gli edifici sprovvisti di titolo autorizzativo, l'area di pertinenza si calcola ai sensi delle presenti norme.

6.15 **Pertinenze**

Sono considerate pertinenze le piccole costruzioni di carattere accessorio (esempi: ripostiglio, legnaia, deposito attrezzi, etc), poste a servizio dell'edificio principale e ad esso vincolate da atto notarile debitamente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Detti edifici non devono superare il 20% del volume lordo dell'edificio principale e devono avere una altezza utile inferiore a ml 2,40.

Per la realizzazione delle pertinenze si applicano le distanze della zona urbanistica in cui si trovano. In caso di confine con spazi pubblici la distanza minima è 3,00 m.

6.16 Autorimessa

E' altresì considerata pertinenza il manufatto adibito ad autorimessa la cui superficie utile sia inferiore o uguale a 1/10 del volume lordo dell'edificio principale al quale è asservita e con altezza utile non superiore a ml 2,40.

Ogni posto auto dovrà avere una dimensione minima di 5,00 x 2,50 ml.

Le autorimesse costruite in zona agricola e/o in ambiti di significato ambientale, e di pertinenza di edifici ubicati su altro lotto anche in zona urbanistica non omogenea, ai sensi dell'art. 66.1 della L.R. 12/2005, devono essere interrate (secondo la definizione dell'art. 6.6 delle presenti norme).

Le autorimesse possono essere realizzate su tutto il territorio comunale, possono essere costruite in aderenza o staccate dall'edificio principale e sono soggette al rispetto delle norme di distanza del Codice Civile, con facoltà di realizzarle anche a confine di proprietà, senza convenzione confinaria.

Devono essere arretrate dagli spazi pubblici almeno tre metri, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto.

6.17 Piscine

Sono assimilabili alle pertinenze anche le piscine private scoperte.

Se interrate devono rispettare si le distanze da Codice Civile di 2,00 ml. In caso di confine con spazi pubblici la distanza minima è 3,00 m. Se non interrate si applicano in tema di distanze le norme di zona.

6.18 Posto auto

Spazio destinato alla sosta di autoveicoli, di dimensione minima 5,00 x 2,50 ml.

6.19 Volume tecnico

I volumi strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici che vengono di seguito elencati:

- centrale termica (nella misura idonea all'edificio di cui è pertinenza, da documentarsi con grafico e relazione allegate alla pratica)
- vani per alloggio contatori (acqua, luce, gas, ecc.)
- vano ascensore, vani corsa di montacarichi e degli impianti di sollevamento (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche)
- vano scala se esterno alla sagoma dell'edificio e per edifici con almeno tre piani fuori terra, compreso il piano terra, a servizio di più unità immobiliari
- serbatoi idrici o per la raccolta di combustibile
- canne fumarie e di ventilazione
- locali per alloggio impianti pertinenti alla funzionalità di piscine
- locali per alloggio strumentazioni pertinenti alla funzionalità di impianti tecnologici

6.20 Campeggio

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi temporanei di pernottamento.

Parametri

6.21 **Distanze** (ml)

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni sui vincoli di distanza, ai sensi della normativa vigente e di quanto contenuto nelle normative specifiche di zona.

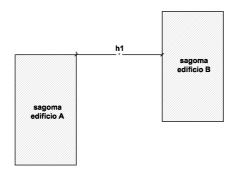
Le distanze vengono computate al netto di aggetti e sporti quali balconi, gronde, cornicioni, scale a sbalzo, la cui sporgenza non sia superiore a 1,50 ml.

Distanza fra le costruzioni (dist. costr.)

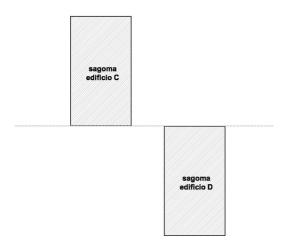
La distanza fra costruzioni si determina misurando "in perpendicolare" la distanza tra pareti finestrate di edifici che, in tutto o in parte si prospettano, compresi i pilastri di sostegno dei porticati, esclusi gli aggetti fino a 1,50 ml di sporto.

Per "pareti finestrate" si applica la definizione del Codice Civile.

Tra gli edifici A e B si applicano le distanze



Tra gli edifici C e D non si applicano le distanze, in quanto i due corpi non si fronteggiano in perpendicolare. Non vige in questo caso alcuna norma di distanza tra fabbricati.



La distanza tra costruzioni non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 ml in presenza di entrambe le pareti finestrate.

Nel caso di una sola parete finestrata la misura è ridotta a ml. 8,00.

Nel caso in cui entrambe le pareti degli edifici siano cieche si rispettano le norme prescritte per la distanza tra fabbricati con un minimo di 3,00 ml.

Non producono vincoli di distanza i manufatti interrati.

Le distanze tra edifici – essendo a salvaguardia di preminenti norme igienico-sanitarie finalizzate all'impedimento di intercapedini insalubri e dannose per la salute pubblica – non sono derogabili. La distanza minima di 10,00 ml si applica anche nel caso di interventi di recupero di sottotetti, nelle zone urbanistiche diverse dai nuclei di antica formazione (art. 15 delle presenti norme).

Distanza dai confini del lotto (dist. conf.)

Si determina misurando "a raggio" la distanza dell'edificio rispetto al punto più vicino della proprietà confinante appartenente a terzi.

Le distanze dai confini di proprietà sono derogabili:

- a seguito di accordo privatistico fra proprietari di lotti contigui, purché sia rispettata la normativa relativa alla distanza tra i fabbricati:
- nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio preesistente all'entrata in vigore delle presenti norme, come specificato nel precedente articolo 5.2.

Non producono vincoli di distanza i manufatti interrati.

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza nei limiti di estensione della sagoma dell'edificio preesistente, sempre rispettando le altezze consentite dal piano.

Distanza dai cigli stradali (dist. str.)

Si determina misurando la distanza "a raggio" dell'edificio rispetto al ciglio strada, ovvero la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale come fossi, scoli, scarpate e simili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti e cordoli.

Salvo diverse indicazioni contenute nelle norme di zona, lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio dei singoli edifici o insediamenti), i nuovi edifici e gli ampliamenti dovranno essere realizzati ad una distanza di almeno ml 5,00 dal ciglio stradale.

Questa norma si applica anche nel caso di strade pedonali indicate in mappa.

Nel caso di autorimesse e pertinenze la distanza minima è ridotta a ml 3,00.

Nell'ambito dei Piani Attuativi potranno essere proposte distanze in deroga.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte previa convenzione pubblico-privato approvata dagli organi competenti.

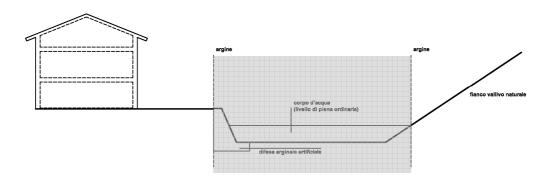
Distanza degli edifici dall'alveo di torrenti, valletti e lago (dist. acque)

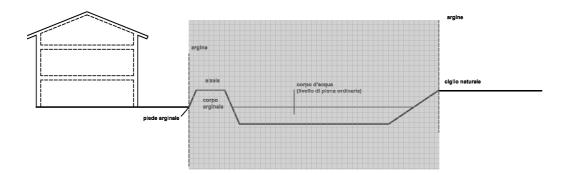
Si determina misurando "a raggio" la distanza intercorrente tra l'edificio e il punto più vicino dell'argine di contenimento del corpo d'acqua.

Negli schemi seguenti sono riportate le diverse condizioni: fiume contenuto da difesa arginale artificiale, fiume contenuto da fianco vallivo naturale, fiume contenuto da alzaia, fiume contenuto da ciglio naturale. Le distanze si misurano a partire dalla parte di sezione retinata.

Per quanto riguarda il lago di Como si assume come punto più vicino quello lambito dall'acqua alla quota 199,17.

Eventuali deroghe rispetto alle normative vigenti per costruzioni nei pressi di aree di demanio lacuale possono essere ammesse previo nulla osta dell'ente gestore del demanio lacuale.





Distanza dalle sorgenti o pozzo di captazione di acque potabili per consumo umano (dist. sorgenti)

Si determina misurando "a raggio" dal perimetro esterno dell'area nella quale si trova la sorgente.

Distanza dal cimitero (dist. cimitero)

Si determina tra l'edificio e il punto più vicino del paramento esterno del muro di cinta del cimitero.

Altezze (ml)

6.22 Altezza utile (h. ut.)

L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura ad esso soprastante e al netto di eventuali controsoffitti.

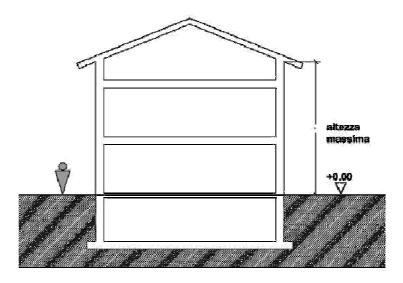
6.23 Altezza interpiano (h. interp.)

L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'estradosso del solaio di copertura ad esso soprastante e al netto di eventuali controsoffitti.

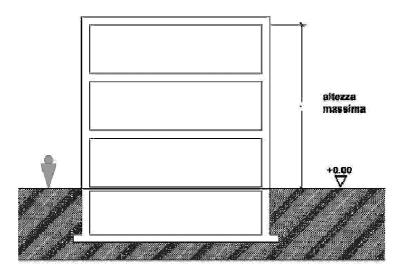
6.24 Altezza massima (h. max.)

Misura la distanza fra la quota altimetrica compresa tra il piano vergine di campagna o del terreno sistemato (se questo è più basso) e la quota altimetrica dell'intradosso del solaio più alto dell'edificio.

Nel caso di solaio inclinato, l'altezza dovrà essere riferita all'intradosso del travetto di gronda.



Nel caso di copertura piana (di pendenza adeguata allo smaltimento delle acque meteoriche) l'altezza si misura sul prospetto più alto.



Sia nel caso di terreni pianeggianti che in pendenza, l'altezza massima è determinata dal rapporto tra la superficie dei prospetti emergenti dal piano vergine di campagna o dal terreno sistemato (se questo è più basso) e il perimetro dell'edificio.

L'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre i 3,00 ml.

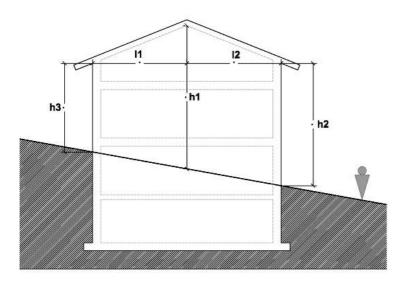
Analiticamente:

Area prospetto A (laterale) = ((h1+h2)*l2)/2 + ((h1+h3)*l1)/2

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto

h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle

h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte

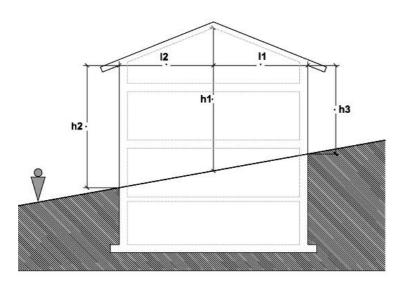


Area prospetto B (laterale) = ((h1+h2)*l2)/2 + ((h1+h3)*l1)/2

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto

h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle

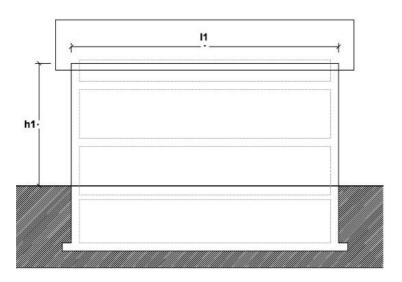
h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte



Area prospetto C (monte) = $I1 \times h1$

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto

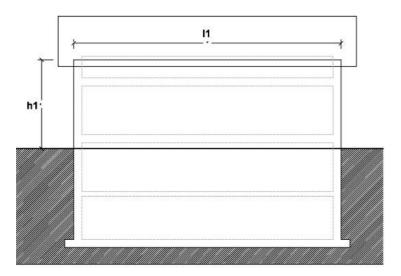
11: larghezza del corpo di fabbrica



Area prospetto D (valle) = $I1 \times h1$

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto

11: larghezza del corpo di fabbrica



h. max.

=

area prospetto A + area prospetto B + area prospetto C + area prospetto D / perimetro

Superfici (mq)

6.25 **Superficie territoriale** (s.t.)

La superficie complessiva delle aree interessate dai vari interventi di attuazione del P.G.T., comprende la superficie fondiaria destinata all'edificazione e le aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie e le eventuali aree di rispetto.

Non comprende gli spazi occupati da corsi d'acqua scoperti o gli spazi che risultano asserviti ad altro lotto.

6.26 **Superficie fondiaria** (s.f.)

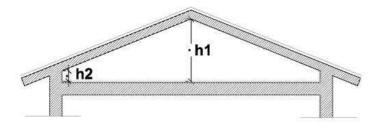
Rappresenta la superficie destinata ad area di pertinenza degli edifici esistenti o in previsione. La superficie fondiaria è formata dalla parte residua di superficie territoriale, come definita nell'articolo precedente, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, facenti parte dell'area oggetto di intervento e le eventuali aree di rispetto.

6.27 Superficie lorda di pavimento (s.l.p.)

Somma delle aree dei singoli piani (fuori terra, seminterrati o interrati) di tutti i fabbricati principali o accessori esistenti o previsti, compresi entro il profilo esterno delle murature perimetrali. Sono esclusi dal calcolo della s.l.p.:

- i balconi, così come definiti nelle precedenti definizioni, fino ad un massimo di 1,50 m di sporgenza rispetto al filo esterno del volume cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.;
- i terrazzi, così come definiti all'art 6.9;
- portici e loggiati, così come definiti dalle definizioni di cui agli articoli 6.7 e 6.8, la cui superficie lorda non superi il 20% della s.l.p. dell'unità immobiliare a cui sono asserviti o dell'intero edificio nel caso di unica proprietà. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.;
- le zone coperte da manufatti a sbalzo, così come definiti nell'art. 6.19, fino ad un massimo di 1,50 m di sporgenza rispetto al filo esterno del volume cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.;
- i volumi tecnici, così come definiti nell'art. 6.18;
- le pertinenze, così come definite nell'art. 6.19;
- i manufatti interrati, così come definiti nell'art. 6.6, con altezza utile non superiore a 2,40 ml, per qualsiasi uso (autorimessa compresi i relativi spazi di manovra oppure spazi accessori a servizio del fabbricato principale quali cantina, stenditoio, lavanderia);
- i manufatti interrati, compresi relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a ml 3,50 e adibiti a magazzino per artigianato di servizio;
- (solo per le nuove costruzioni) i sottotetti non abitabili, anche se accessibili da scala interna, con altezza utile non superiore all'altezza media ponderale di 2,30 ml.

Le altezze, rispettivamente indicate come h1 e h2 nello schema qui sotto riportato, vanno misurate dal piano finito di pavimento all'intradosso del travetto di copertura (anche in presenza di trave di colmo o di contro-soffitto).



Se i sottotetti di cui sopra non rispettano i parametri specificati dovranno essere compresi nel calcolo della s.l.p.

Per quanto riguarda i sottotetti esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. valgono le vigenti disposizioni in materia.

Per ciascuna unità immobiliare o intero edificio nel caso di unica proprietà, il rapporto tra le superfici

escluse dal calcolo della s.l.p. e la stessa s.l.p. deve essere inferiore a 1,50: s.l.p. non computabile / s.l.p. computabile < 1,50.

6.28 Superficie coperta (s.c.)

Superficie risultante dalla proiezione su un ipotetico piano orizzonte delle parti costruite fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda il cui aggetto non superi i 1,50 ml e con l'inclusione di logge, porticati e manufatti sostenuti da pilastri. Sono altresì esclusi dal computo gli interrati, che, pur esterni al sedime dell'edificio principale, abbiano una superficie non superiore al 50% della superficie dell'edificio principale, e siano ricoperti da uno strato di terra di coltivo con spessore pari o superiore ai 30 cm.

6.29 Rapporto di copertura (r.c.) (%)

Rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (s.c.) e la superficie fondiaria (s.f.).

Indici (mg/mg)

6.30 Indice di densità fondiaria (i.f.)

Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (s.f.) di pertinenza dell'intervento.

6.31 Indice di densità territoriale (i.t.)

Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) costruibile per ogni mq di superficie territoriale (s.t.) di pertinenza dell'intervento.

6.32 **Volume** (vol.) (mc)

Cubatura ricavata in senso geometrico (vuoto per pieno) moltiplicando la s.l.p. dei singoli piani per l'altezza effettiva dell'interpiano, come definito all'art. 6.23.

Per quanto riguarda l'ultimo piano si utilizzerà l'altezza utile effettiva, calcolata con riferimento all'intradosso del solaio di copertura se orizzontale; con riferimento all'altezza media se il solaio è inclinato.

E' compresa nel calcolo del volume anche la parte interrata se destinata a residenza, attività produttiva, direzionale o commerciale.

Nel caso di balconi, porticati, logge e tettoie (secondo le definizione contenute nell'articolo 6 delle presenti norme) che eccedono la quantità di 1,50 mt di sporgenza, il volume sarà determinato moltiplicando la s.l.p. eccedente per l'altezza virtuale di ml 3,00.

articolo 7 Riferimenti legislativi

Si elencano come riferimenti norme legislative vigenti al momento dell'adozione delle presenti norme interessanti materie ricomprese nelle norme stesse:

- legge regionale 12/2005 e smi
- piano territoriale di coordinamento provinciale provincia di Como e relative norme tecniche
- piano paesistico regionale lombardo e relative norme tecniche
- legge 167/1962 in merito all'attuazione di PEEP
- legge 865/1971 in merito all'attuazione di PIP, alla definizione di centro abitato
- legge 457/1978 in merito all'attuazione di PR
- legge 1150/1942 in merito alle convenzioni dei PA
- decreto legislativo 42/2004 e smi in merito a edifici e zone tutelate
- codice Civile in merito alle distanze
- codice della Strada in merito alle distanze
- decreto ministeriale 1404/1968 in merito a distanze stradali
- legge 122/89 in merito a dotazione parcheggi
- legge regionale 7/2001 in merito alla disciplina e alla classificazione dei campeggi
- legge 847/1964 in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- decreto ministeriale 1444/1968 in merito a standard pubblico e distanze tra edifici
- legge 26/1995 in merito a modalità di calcolo degli isolamenti degli edifici
- legge regionale 33/2007 in merito a possibili detrazioni dai calcoli volumetrici
- regolamento locale di igiene tipo in merito a norme igienico-sanitarie
- legge regionale 1/2000 in merito a reticolo idrico minore
- legge regionale 1/2001
- legge regionale 31/2008 in merito alla definizione di bosco e vincolo idrogeologico
- legge regionale 7/2000 in merito alle definizioni di imprenditore e società agricola
- decreto legislativo 258/2000 in merito a tutela delle acque
- legge regionale 23/2997
- decreto ministeriale del 21.03.1988 e smi in merito a linee elettriche esterne
- legge 36/2001 in merito a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
- decreto presidente consiglio dei ministri del 08.07.2003 e DM 29.05.2009 in merito ad elettrodotti
- legge regionale 14/1999 in merito ad esercizi commerciali

- decreto presidente della repubblica 380/2001 in merito alla materia edilizia
- legge 73/2010 in merito a disciplina Comunicazione di Inizio Lavori
- legge 122/2010 in merito a disciplina Segnalazione Certificata di Inizo Attività
- legge regionale 13/2011 in merito alle modifiche apportate alla Ir 12/2005
- legge regionale 10/1997 in merito alla realizzazione di agriturismi
- decreto legislativo 114/1998 in merito alla disciplina del settore del commercio

Norme relative a muri di sostegno, recinzioni e accessi

8.1 Muri di sostegno

E' ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali con la prescrizione di usare materiali di finitura che garantiscono un inserimento armonico ed equilibrato nel contesto ambientale e nel paesaggio. Fattibilità e caratteristiche di tali muri dovranno essere valutate dalla competente Commissione Paesaggio che ha la facoltà di imporre uso di materiali specifici per le parti a vista e di richiedere la piantumazione con alberi e arbusti.

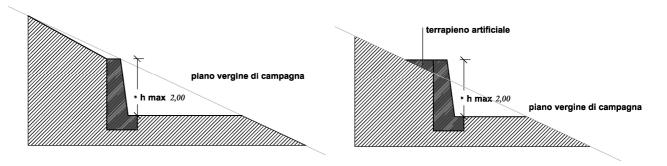
Verso le pubbliche vie e in generale gli spazi pubblici, i muri di sostegno di terrapieno artificiale non possono superare 2,00 ml di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccato del marciapiede esistente o previsto in progetto. Per contenere terrapieni di altezza superiore a 2,00 ml dovranno essere realizzati a gradoni con distanza minima tra muro e muro di 1,50 ml, area che verrà opportunamente piantumata. Nel caso in cui tali muri prospettino una strada di tipo carrabile, dovranno essere arretrati di 1,50 ml dal ciglio strada. Nel caso invece in cui prospettino una strada di tipo pedonale, di cui non è previsto ampliamento, possono essere costruiti a filo strada.

In prossimità di incroci stradali o curve, i muri di sostegno dovranno essere sistemati in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto di prescrizioni che si renderanno utili per le esigenze viabilistiche.

Anche se contenuti entro il profilo vergine del piano di campagna devono comunque rispettare l'altezza massima di 2,00 ml, ed eventualmente essere realizzati a gradoni con distanza minima tra muro e muro di 1,50 ml, area che verrà opportunamente piantumata.

I muri di sostegno danno origine ad un terrapieno artificiale quando non sono contenuti entro il profilo vergine del terreno (vedi schemi). Tali muri sono giuridicamente considerati costruzioni e come tali devono rispettare le distanze dagli edifici sui lotti contermini, ai sensi dell'art. 6.21 delle presenti norme e del codice civile.

Tutti i muri di sostegno possono essere realizzati a confine di proprietà privata, anche in assenza di convenzione.



SCHEMA 1

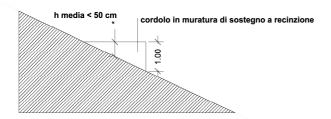
SCHEMA 2 – terrapieno artificiale

La distanza minima tra terrapieno artificiale e edificio con parete finestrata prospettante è di 8,00 ml, come da articolo 6.21 (schema 2). Nel caso di cui allo schema 1 (ovvero muro di sostegno contenuto nel profilo del terreno vergine la distanza, ai sensi dell'art 873 del codice civile, si riduce a ml 3,00.

8.2 Recinzioni

In tutto il territorio comunale le recinzioni dovranno essere di tipo aperto, preferibilmente realizzate con disegno semplice e di altezza massima totale, compreso eventuale cordolo in muratura, di ml 2,00. L'eventuale cordolo in muratura potrà avere un'altezza massima di 0,50 ml.

Nel caso di terreni in pendenza, tale misura è riferita all'altezza media del cordolo, calcolata su tutta la lunghezza della recinzione.



L'altezza della recinzione si misura dai piani stradali o dal marciapiede o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede.

L'arretramento della recinzione dal ciglio strada è lasciato alla discrezione dell'ente gestore della strada e può essere imposto per una profondità non superiore a ml 1,50.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto di prescrizioni che si renderanno utili per le esigenze viabilistiche.

Nelle zone agricole e di protezione ambientale le recinzioni sono ammesse per una altezza massima di ml 1,50 e costituite da rete zincata sorretta da pali in legno, fondati su plinto interrato. Non sono ammessi cordoli di recinzione.

Le recinzioni nelle zone agricole e di protezione ambientale dovranno salvaguardare l'esistenza dei passaggi esistenti, finalizzati alla fruibilità dei pascoli e dei boschi da parte della popolazione.

Nelle zone agricole e di protezione ambientale, al di sopra di 800 m.s.l.m. di altitudine, è vietata la realizzazione di recinzioni.

Potranno essere autorizzate se realizzate da siepi vive, staccionate o paletti in legno o semplice rete metallica con paletti di sostegno e senza cordoli continui, nei casi di lotti edificati oppure nei casi di piantagioni di alberi da frutto, e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 5 metri lungo il perimetro del fabbricato oppure della piantagione. La relativa domanda dovrà essere accompagnata da relazione e documentazione fotografica e grafica.

Accesso pedonale

I cancelli potranno essere a filo con la recinzione se esiste marciapiede o spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,20 ml dal ciglio strada.

Accesso carraio

Si considera tale ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve corrispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada (caratteristiche comprovate da un rilievo esteso per almeno 50 ml nei due sensi di marcia);
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 15% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato:
- i cancelli carrai e porte di autorimessa debbono aprirsi senza invadere la sede stradale.

Il cancello carraio, di qualsiasi dimensione, deve essere realizzato permettendo una piazzola di sosta per l'autovettura, localizzata al di fuori del sedime della strada, a cancello sia aperto che chiuso. Tale piazzola di sosta per l'autovettura deve avere dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 ed essere sempre accessibile.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità tecnica, sono ammessi cancelli carrai dotati di comando automatizzato a distanza, in allineamento alle recinzioni esistenti.

Nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale, ai sensi del PTCP vigente, eventuali recinzioni potranno essere ammesse, in conformità a quanto previsto dall'articolo 11 dello stesso PTCP, solo se poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali.

articolo 9 Norme relative a parcheggi

9.1 Parcheggio di uso privato

In edifici di nuova costruzione ad uso residenziale:

per ogni intervento deve essere prevista una adeguata area a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume urbanistico a progetto, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. In caso di comprovata impossibilità per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione.

In ristrutturazioni edilizie ad uso residenziale con modifica di destinazione d'uso:

obbligo di reperire aree a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume a progetto con un massimo di 25 mq per unità immobiliare. In caso di comprovata impossibilità (con particolare riferimento ai comparti di interesse storico) per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione.

In recuperi di sottotetto ai fini abitativi:

se detti interventi comportano la realizzazione di una nuova unità immobiliare è previsto l'obbligo di reperire l'area a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume del sottotetto, con un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare. In caso di comprovata impossibilità per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione.

In edifici adibiti ad attività turistiche, commerciali, direzionali: obbligo di reperire 1 mq di parcheggio per ogni mq di s.l.p.

In edifici di carattere produttivo, artigianale, industriale: obbligo di reperire 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di s.l.p.

In edifici destinati ad altro uso (edifici di culto, case di cura, centri sociali, ecc.): obbligo di reperire 1 mq di parcheggio per ogni mq di s.l.p.

Localizzazione e rapporto di pertinenza:

le aree a parcheggio, di cui alle tipologie precedenti, possono essere realizzate in tutto il territorio comunale, anche su aree esterne al lotto di pertinenza dell'unità immobiliare principale, previo rapporto di pertinenza garantito da atto trascritto nei registri immobiliari.

Ai sensi della normativa vigente, i parcheggi di pertinenza sono inoltre realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Le autorimesse interrate pertinenziali a edifici esistenti, regolarmente censiti al Catasto Fabbricati, possono essere realizzati su tutto il territorio comunale (compreso le zone agricole) previo rapporto di pertinenza garantito da atto trascritto nei registri immobiliari e nella misura corrispondente ai limiti previsti dalle presenti norme.

9.2 Parcheggi privati di uso pubblico

Nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia di edifici residenziali che comportano la creazione ex novo di numero quattro o più unità immobiliari è fatto obbligo di realizzare in area facilmente fruibile dal pubblico, e comunque all'esterno della recinzione del lotto privato, spazi a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare, con possibilità di realizzarli anche su lotti esterni, ubicati nelle immediate vicinanze. Nel caso di comprovata impossibilità per la loro realizzazione è ammessa la monetizzazione. Tali aree parcheggio dovranno essere localizzate in zone non appartenenti alla rete ecologica.

9.3 Regime economico

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

Norme relative alla realizzazione di strade

- 10.1 All'interno del centro abitato è ammessa la realizzazione di strade private, con le seguenti caratteristiche:
 - larghezza massima 3,50 ml
 - pendenza massima 20%
 - adeguata regimentazione delle acque meteoriche (che non potranno confluire sulla strada pubblica)
 - adeguata pavimentazione, preferibilmente atta a garantire la permeabilità o la semi-permeabilità del terreno
 - muri di sostegno con altezza massima 2,00 ml, derogabile soltanto a fronte di comprovata impossibilità tecnica rispetto allo stato dei luoghi
- 10.2 In zona agricola possono essere realizzate strade a servizio dell'azienda agricola. Il transito veicolare su dette strade sarà disciplinato dalla convenzione pubblico privato. Caratteristiche costruttive:
 - larghezza massima 3.50 ml
 - fondo strada tipo drenante con possibilità di inerbimento, limitando i manti artificiali ai tratti con pendenza superiore al 10%
 - scarpate di sostegno e controripa con inclinazione massima del 100% ed inerbite, e comunque con altezza non superiore a 4,00 ml
 - corretta regimentazione delle acque meteoriche che non dovranno defluire sulla strada pubblica
 - divieto di realizzare manufatti in muratura, ad eccezione che in prossimità di valletti
 - il tracciato stradale dovrà essere di norma realizzato mediante operazioni di scavo e di riporto, limitando le opere murarie agli interventi indispensabili .
- 10.3 Piste di cantiere possono essere realizzate per lo stretto periodo di funzionamento del cantiere medesimo, in presenza di lavori regolarmente autorizzati o comunque denunciati ai sensi della legislazione vigente. Il tracciato dovrà essere il più breve possibile con le seguenti caratteristiche costruttive:
 - larghezza massima 3,50 ml
 - scarpate di sostegno e controripa realizzate con materiale terroso o similare
 - corretta regimentazione delle acque meteoriche che non dovranno defluire sulla strada pubblica
 - divieto di realizzare manufatti in muratura
- 10.4 Tutti gli interventi sulla e a ridosso del percorso storico dell'Antica Strada Regina dovranno essere attentamente valutati nell'ottica della tutela e della valorizzazione dello stesso percorso, ai sensi di quanto previsto all'art. 26 del Piano Paesaggistico del Ptr.
- 10.5 Indicata nelle tavole allegate con un tratteggio azzurro è la proposta di nuova viabilità comunale o allargamento di quella esistente. La previsione urbanistica di tali interventi ha l'obiettivo di consentire nel medio periodo di realizzare una serie di interventi infrastrutturali che permettano di raggiungere e quindi fruire con maggiore efficacia una serie di ambiti, prevalentemente agricoli, abbandonati o in fase di dismissione proprio a causa della difficile accessibilità carrabile. Il percorso di tali interventi, come rappresentato sulle tavole, è da intendersi puramente indicativo. In sede di progettazione verranno definiti nel dettaglio percorsi e localizzazioni, con l'obiettivo di limitare l'impatto paesistico delle strade. Lo stesso approfondimento verrà svolto in merito a materiali e tecniche costruttive.

articolo 11 Destinazione d'uso

- 11.1 Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante dell'area o dell'edificio. Compatibili quelle destinazioni d'uso ammesse, eventualmente limitate da un parametro percentuale.
- 11.2 Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso così come disciplinati dall'art 52 della legge regionale 12/2005.

articolo 12 dotazione di servizi computabili

- 12.1 Ogni intervento che comporti una variazione del peso insediativo, sia di tipo residenziale che terziario o produttivo, compreso il recupero dei sottotetti, concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.
- 12.2 In tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di modifica della destinazione d'uso in atto, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi computabili stabilite come segue:

Residenza 18,00 mq per ogni abitante teorico insediabile, come da normativa

vigente

Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati secondo la normativa vigente che indica come indice volumetrico pro capite 150 mc/abitante.

Terziario 100% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno la metà per parcheggi

Commercio 100% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno la metà per parcheggi

Industria e artigianato 20% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno la metà per parcheggi

12.3 Nei casi di ampliamento e di mutamento d'uso, gli standard come stabiliti all'articolo precedente si applicano come segue:

- per gli ampliamenti di edifici esistenti, gli standard sono calcolati sull'effettivo aumento della s.l.p.;

- per i mutamenti d'uso gli standard sono calcolati sulla base dell'effettivo aumento del carico urbanistico che corrisponde alla differenza tra lo standard dovuto per le destinazioni in atto (o previste da titolo abilitativo rilasciato o da piano urbanistico attuativo approvato) e quello dovuto per la nuova destinazione d'uso richiesta. Per il calcolo si assumono i parametri per i diversi standard come definiti precedentemente.

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

- 13.1 Nell'ambito delle possibilità previste dalla normativa urbanistica vigente, il P.G.T. introduce l'istituto della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione.
- 13.2 Si intende per perequazione la possibilità di utilizzare diritti volumetrici scaturiti dall'applicazione dell'indice stabilito dalla normativa del P.G.T. in comparti diversi da quello che li ha generati.
- 13.3 Si intende per compensazione quell'istituto ispirato a principi di equità che stabilisce che le aree che il P.G.T. destina a servizio pubblico, di proprietà pubblica o privata, generano diritti volumetrici da utilizzare in comparti diversi da quelli che li hanno generati.
- 13.4 Si intende per incentivazione quell'istituto che introduce stimoli, sia di carattere economico che normativo, allo sviluppo del mercato dei diritti volumetrici al fine di perseguire degli obiettivi di pubblica utilità.
- 13.5 Si definisce "diritto volumetrico" la possibilità di realizzare una data quantità di volumetria, come generata dall'applicazione dell'indice indicato dalla normativa di piano alla superficie dell'area in oggetto. Le modalità di concretizzare i diritti volumetrici attraverso la realizzazione di edifici è regolata dalle presenti norme.
 - Si definiscono "aree di decollo" le aree che generano diritti volumetrici che possono essere commercializzati e realizzati in comparti diversi da quelli che li hanno generati.
 - Si definiscono "aree di atterraggio" le aree sulle quali possono essere realizzati, secondo le modalità di cui all'art. 13.7, i diritti volumetrici generati dalle "aree di decollo".
 - Si definisce "Pubblico Registro Comunale dei diritti volumetrici" il registro istituito dal Comune nel quale vengono registrati gli atti di cessione e acquisto dei diritti volumetrici e attraverso il quale vengono gestiti e controllati gli scambi degli stessi.
- 13.6 Sono aree di decollo, ai sensi delle definizioni di cui ai successivi articoli del presente Piano delle Regole:
 - Habitat di completamento: i diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,35 mq/mq possono essere tutti o in parte ceduti attraverso la loro iscrizione nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5.
 - Aree destinate dal PGT a Servizi Pubblici: i diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,35 mq/mq possono essere ceduti, anche in più soluzioni e verso diversi acquirenti, attraverso la loro iscrizione nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5. Qualora la proprietà delle aree sia privata la cessione di tali diritti volumetrici avviene contestualmente alla cessione gratuita dell'area interessata al Comune.
 - Ambiti di Trasformazione: i diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice come riportato nelle relative schede allegate al Documento di Piano possono essere tutti o in parte ceduti attraverso al loro iscrizione nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5.
 - Aree di proprietà pubblica: i diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,35 mq/mq devono essere iscritti nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5. L'Amministrazione può disporre di detti diritti attraverso la loro pubblica commercializzazione o la cessione come incentivo per il perseguimento di obiettivi di pubblica utilità.
- 13.7 Sono aree di atterraggio, ai sensi delle definizioni di cui ai successivi articoli del presente Piano delle Regole:
 - Habitat di completamento: l'indice previsto di 0,35 mq/mq può essere aumentato fino ad un massimo di 0,40 mq/mq, esclusivamente attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici dal Registro Comunale.
 - Ambiti di Trasformazione: fatte salve indicazioni diverse riportate nelle schede, all'indice indicato nelle schede allegate al Documento di Piano può essere sommato un massimo di 0,05 mq/mq, realizzabile solo attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici dal Registro Comunale.
- 13.8 Il diritto di realizzare la volumetria con la modalità perequativa di cui al presente articolo è acquisibile esclusivamente tramite l'acquisto di capacità edificatoria dal pubblico Registro Comunale e in base al regolamento definito dal consiglio comunale con apposita delibera. Il relativo atto notarile dovrà essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

- 13.9 Entro 180 giorni dall'entrata in vigore del P.G.T. il consiglio comunale identifica, tramite adeguamenti del regolamento degli uffici e dei servizi, la struttura comunale competente alla tenuta del registro dei diritti edificatori e disciplina le modalità di gestione, prevedendo adeguate forme di pubblicità finalizzate a garantirne la trasparenza e l'accessibilità.
- 13.10 Sarà possibile, a seguito di convenzione stipulata tra i Comuni di Cremia, Musso e Pianello (o anche solo tra due di essi), rendere possibile la cessione dei diritti volumetrici, secondo le indicazioni dei precedenti articoli, tra terreni siti in comuni diversi.

Parte seconda

articolo 14 Zone urbanistiche

14.1 Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone urbanistiche:

Nuclei di antica formazione Habitat di completamento Ambiti di significato ambientale Zone produttive Aree agricole Servizi pubblici Campeggi Ambiti ad elevata naturalità

Le modalità di intervento sono disciplinate nelle seguenti norme di zona.

Le tavole grafiche allegate al Piano delle Regole, inoltre, identificano con apposito segno grafico sulle tavole di azzonamento, i seguenti ambiti:

Ambiti di recupero Ambiti di riqualificazione

Le modalità di intervento negli Ambiti di recupero e negli Ambiti di riqualificazione sono puntualmente disciplinate negli allegati al Piano delle Regole.

Gli Ambiti di trasformazione sono ugualmente indicati con segno grafico e disciplinati nel Documento di Piano.

norme di zona: nuclei di antica formazione

Interventi ammessi a, b, c, d, e lettere di cui all'art 27 della l.r. 12/2005

15.1 **Definizione**

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale caratterizzate da nuclei che rivestono carattere storico, artistico e paesistico di particolare importanza e quindi meritevoli di azioni improntate alla tutela e alla valorizzazione.

Tali ambiti, definiti "nuclei di antica formazione", sono caratterizzati da:

- denso agglomerato di edifici di tipologia varia e di diversa epoca di costruzione
- conformazione e struttura urbanistica di notevole valore storico-artistico
- riconoscibilità ed identità fisica e culturale

Queste parti di territorio corrispondono a zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della normativa vigente.

15.2 Criteri operativi

Tutti gli interventi edilizi dovranno quindi essere volti a realizzare ambienti di vita adatti alle esigenze contemporanee ma garantendo la leggibilità e l'identità del nucleo di antica formazione (soprattutto per quanto riguarda margini dell'edificato, rapporti pieni e vuoti, caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti).

In quest'ottica il P.G.T. svolge una lettura frazione per frazione, evidenziando le caratteristiche principali del nucleo. Tale lettura, in allegato, si considera parte integrante del Piano delle Regole e permette di definire le linee guida strategiche di sviluppo per la frazione a cui dovranno adeguarsi tanto gli interventi degli operatori privati quanto quelli pubblici.

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno del perimetro di interesse storico dovranno essere finalizzati esclusivamente ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi
- il mantenimento e l'incentivazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili e i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e materica degli edifici di maggior valore architettonico e documentario
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le destinazioni d'uso complementari
- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente adeguate e già dotate di infrastrutture, con particolare attenzione ai numerosi ambiti storici dimessi o sottoutilizzati
- l'adeguamento igienico-sanitario delle abitazioni, con limitazione a volumi esistenti non abitabili o a coperture esistenti, con parere vincolante della Commissione Paesaggio in merito all'inserimento volumetrico
- l'adeguamento agli standard prestazionali attuali dei manufatti edilizi.

15.3 Interventi ammessi

All'interno del perimetro della zona di interesse storico sono ammessi direttamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della I.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione
- e) interventi di nuova costruzione

Il titolo abilitativo necessario è il Permesso di Costruire oppure, nei casi stabiliti dalla normativa vigente, una semplice comunicazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni (lettera e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 saranno possibili soltanto previa approvazione di Piano di Recupero, con la contestuale individuazione delle relative aree standard, calcolate ai sensi dell'art 12 delle presenti norme.

Lo stesso dicasi per gli interventi di ricostruzione parziale e/o totale di edifici crollati.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme esteticoedilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

15.4 **Destinazioni d'uso**

15.6

Funzione principale Funzioni complementari Residenza

Esercizi commerciali di vicinato

Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture

turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismi)

Uffici e attività direzionali in genere

Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle

lavorazioni insalubri e rumori molesti

Servizi collettivi e sociali

Attività agricola di uso familiare (ai sensi della definizione

contenuta nel Regolamento d'Igiene, art 3.10.11)

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

Nessun intervento edilizio diretto, ad eccezione di quanti realizzati attraverso Piani di Recupero, potrà modificare il rapporto pieni-vuoti e quindi la pianta degli edifici, con l'unica eccezione per la demolizione di superfetazioni che pregiudicano la qualità complessiva del volume.

Per quanto riguarda la sagoma degli edifici, ove non specificatamente vietato negli approfondimenti rispetto alla singola frazione allegati alle presenti norme, è permessa la traslazione delle linee di gronda e di colmo nella misura massima di cm 50 al di sopra delle quota esistente, con mantenimento della pendenza delle gronde stesse, esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico-sanitari e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) previa convenzione con i confinanti.

Tale norma si applica anche in caso di cambio di destinazione d'uso.

La condizione sine qua non per l'innalzamento è che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere una composizione equilibrata in sé e in rapporto con le altre coperture del nucleo abitato.

Non è ammesso l'utilizzo di questa norma su parti parziali di copertura (anche in caso di diversa proprietà).

15.7

Il Piano di Recupero è ammesso anche per una sola unità immobiliare, con indice volumetrico complessivo (esistente + nuovo) non superiore a 3,50 mc/mq, calcolato sulla superficie fondiaria in proprietà. Il volume di nuova formazione ha una misura massima di 1,75 mc/mq e potrà essere collocato esclusivamente in adiacenza agli edifici esistenti.

Il volume esistente dovrà essere certificato all'Ufficio tecnico comunale, con perizia giurata corredata da grafici e fotografie a cura del tecnico progettista.

Rapporto di copertura e altezza massima saranno definite dal Piano attuativo.

In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a quella massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quello di intervento.

Nel caso di edifici in aderenza l'altezza massima sarà pari a quella dell'edificio a cui il fabbricato oggetto di intervento si "appoggia".

15.8

Incrementi volumetrici sono ammessi, attraverso Piano di Recupero, con relative cessioni di aree pubbliche o monetizzazioni, attraverso il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti oppure di locali accessori (quali depositi, ripostigli e fienili), nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia, nel rispetto dei caratteri dell'intero edificio e nel rispetto delle normative igienico-sanitarie.

15.9 Distanze

Distanze tra edifici:

Per gli interventi di ristrutturazione, con o senza Piano di Recupero, la distanza tra gli edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. Nel caso di ampliamenti valgono le norme civilistiche in materia (da 0,00 ml a 3,00 ml). Per quanto riguarda le distanze dal ciglio strada dovranno essere mantenute quelle esistenti. In caso di distanza dal ciglio strada superiore a 5,00 ml, gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione potranno arrivare alla distanza minima di 5,00 ml, con possibilità di deroga di cui all'articolo 6.21.

15.10

Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso, senza obbligo di reperire aree a parcheggio per quanto riguarda la destinazione residenziale ed esclusivamente per chi assume l'impegnativa a risiedere nei locali oggetto di intervento stabilmente per 5 anni, ai sensi delle vigenti norme in materia. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

15.11

Gli interventi dovranno rispettare tecnologie, materiali e modalità costruttive, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 4 al presente Piano delle Regole.

15.12

All'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione vengono individuate con apposito retino delle aree che il P.G.T. individua come zone di massimo rispetto, senza alcuna possibilità di intervento edilizio di nuova costruzione, anche se di carattere agricolo, dove sono esclusi gli interventi ammessi dal precedente art 15.7. L'obiettivo è quello di garantire il mantenimento di aree prevalentemente inedificate e di qualità ambientale e paesistica nei pressi dei vecchi nuclei e funzionalmente legate a questi. Proprio nell'ottica di massimizzare la qualità paesistica e ambientale in tali aree è permessa sono ammessi gli interventi atti al mantenimento e alla valorizzazione del patrimonio verde esistente costituito da parchi, giardini e colture agricole, di particolare interesse ambientale. Tutte le alberature sane, di alto e medio fusto, esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. devono essere conservate. La piantumazione aggiuntiva di nuovi esemplari può avvenire con regolare progetto, da sottoporre all'amministrazione comunale, con dettagliata specificazione della quantità, del tipo e della localizzazione delle nuove essenze. Per gli edifici già insediati sono ammessi direttamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005.

norme di zona: habitat di completamento

Interventi ammessi a, b, c, d, e lettere di cui all'art 27 della I.r. 12/2005

i.f. 0,35 mq/mq h.max. 9,00 ml

16.1 **Definizione**

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale in cui, indipendentemente dall'uso attuale del suolo e dalle funzioni insediate, è possibile il completamento e la saturazione del tessuto urbano con interventi manutentivi, trasformativi e di nuova costruzione. Tali ambiti risultano già attualmente serviti da urbanizzazioni e connessioni.

16.2 Criteri operativi

Gli interventi manutentivi, trasformativi o di nuova edificazione dovranno essere volti a realizzare luoghi di alta qualità, dove il rapporto con il paesaggio e con gli ambienti naturali circostanti sia prioritario.

16.3 Interventi ammessi

All'interno della zona habitat di completamento sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della I.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

16.4 **Destinazioni d'uso**

Funzione principale Residenza

Funzioni complementari Esercizi commerciali di vicinato

Medie strutture di vendita (in coerenza con le vigenti

normative in materia)

Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture

turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismi)

Uffici e attività direzionali in genere

Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle

lavorazioni insalubri Servizi collettivi e sociali

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

16.5 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di fabbricabilità fondiaria 0,35 mg/mg

in caso di intervento di demolizione e ricostruzione sarà possibile un incremento *una tantum* della s.l.p. fino al 20%, anche se superiore all'indice fondiario di 0,35 mg/mg

Rapporto di copertura minore o uguale al 30%

Altezza massima 9,00 ml

16.6 **Distanze**

dist.conf. ≥ 5,00 ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti)

dist.costr. ≥ 10,00 ml

dist.strad. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada con possibilità di deroga di cui all'articolo 6.21

16.7 Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

16.8 Gli interventi dovranno rispettare tecnologie, materiali e modalità costruttive, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 4 al presente Piano delle Regole.

norme di zona: ambiti di significato ambientale

Interventi ammessi

a, b, c, d

lettere di cui all'art 27 della l.r. 12/2005

i.f.

volume esistente insediato + 20% s.l.p.

h.max. altezza dell'edificio esistente con possibilità recupero sottotetto

17.1 **Definizione**

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale in cui, indipendentemente dall'uso attuale del suolo e dalle funzioni insediate, si ritiene fondamentale valorizzare l'assetto ambientale e naturale, sia in ambiti pubblici che privati. Tali ambiti, di significato ambientale, corrispondono con aree libere oppure sono generalmente caratterizzati da una bassa densità insediata.

17.2 Criteri operativi

Gli interventi edilizi ammessi sono manutentivi o trasformativi rispetto al tessuto urbanizzato e dovranno comunque essere volti a realizzare un'integrazione tra l'assetto naturale e quello edificato.

17.3 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti di significato ambientale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia; è ammissibile la demolizione e ricostruzione soltanto con il rispetto della sagoma e dell'impronta, al netto dell'eventuale aumento *una tantum* della s.l.p.

Non sono ammessi Piani attuativi.

17.4 Destinazioni d'uso

Funzione principale Residenza

Funzioni complementari Esercizi commerciali di vicinato

Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o

agriturismi)

Uffici e attività direzionali in genere

Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle

lavorazioni insalubri Servizi collettivi e sociali

Attività agricola di uso familiare (ai sensi della definizione

contenuta nel Regolamento d'Igiene, art 3.10.11)

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

Non essendo prevista la possibilità di nuove costruzioni, le destinazioni d'uso specificate si riferiscono ai soli edifici esistenti.

17.5 Indici volumetrici-dimensionali

Sugli edifici esistenti è ammesso l'incremento una tantum del 20% della s.l.p.

Si applicano le norme vigenti relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Indice di fabbricabilità fondiaria

esistente con incremento 20% s.l.p.

Rapporto di copertura

minore o uguale al 50%

Altezza massima

esistente con possibilità di recupero sottotetto al solo fine di raggiungimento dell'altezza media

ponderale di 2,40 ml

17.6 **Distanze**

dist.conf. ≥ 5,00 ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti) dist.costr. ≥ 10,00 ml

dist.strad. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada con possibilità di deroga di cui all'articolo 6.21

17.7 Prescrizioni generali

Per quanto riguarda aree libere o pertinenziali ad edifici sono ammessi gli interventi atti al mantenimento e alla valorizzazione del patrimonio verde esistente costituito da parchi, giardini e colture pregiate, di particolare interesse ambientale.

Tutte le alberature sane, di alto e medio fusto, esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. devono essere conservate.

La piantumazione aggiuntiva di nuovi esemplari può avvenire con regolare progetto, da sottoporre all'amministrazione comunale, con dettagliata specificazione della quantità, del tipo e della localizzazione delle nuove essenze.

- 17.8 Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.
- 17.9 Gli interventi dovranno rispettare tecnologie, materiali e modalità costruttive, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 4 al presente Piano delle Regole.
- 17.10 Per quanto riguarda le aree ricadenti nella zona "ambiti di significato ambientale" ma al di fuori dalla Superficie Urbanizzata, ai sensi della definizione contenuta nel P.T.C.P. provinciale, e quindi ricadenti in Rete Ecologica, ai sensi della definizione contenuta nel P.T.C.P. provinciale, le uniche destinazioni residenziali ammesse sono: residenziale e attività ricettive. Valgono indici e limiti di cui agli articoli precedenti.

Norme di zona: zone agricole

Interventi ammessi lettere di cui all'art 27 della l.r. 12/2005 a, b, c, d, e

in misura della coltivazione effettuata, ai sensi dell'art 59

LR 12/2005

7,50 ml h.max.

18.1 **Definizione**

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola e zootecnica in funzione non solo produttiva, ma anche di salvaguardia del territorio.

18.2 Criteri operativi

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività, ai sensi delle disposizioni vigenti contenute nel Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi fabbricati residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Ogni intervento di trasformazione urbanistico-edilizio attuato negli ambiti del territorio rurale deve darsi carico dell'inserimento delle opere progettate nel paesaggio rispetto a morfologia, idrologia, elementi emergenti della vegetazione e modalità dell'antropizzazione del territorio.

18.3 Interventi ammessi

All'interno del perimetro delle zone agricole sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria:
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia:
- e) interventi di nuova costruzione.

Non sono ammessi Piani attuativi.

Per guanto riguarda i titoli abilitativi e le modalità di presentazione si rimanda all'art 60 della Ir 12/2005.

18.4 Per quanto riguarda le definizioni di imprenditore agricolo e azienda agricola si rimanda a limiti e disposizioni della normativa vigente in materia.

18.5 Il Permesso di Costruire è subordinato a:

- presentazione al Comune di un atto di impegno che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del Permesso di Costruire sui registri immobiliari; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica;
- all'accertamento da parte del Comune della effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, da documentare attraverso: titoli dimostrativi delle aree costituenti l'azienda agricola, elenco animali allevati, elenco attrezzature agricole, elenco edifici infrastrutturali produttivi (stalle, serre, etc) con indicazione della loro superficie e volume, elenco del personale operante nell'azienda agricola.

Per gli imprenditori agricoli non a titolo professionale (e/o a titolo principale), contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, dovrà anche essere prodotta specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'azienda

agricola.

18.6 **Destinazioni d'uso**

Funzioni principali Residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti

dell'azienda

Attrezzature e infrastrutture produttive necessarie

per lo svolgimento dell'attività agricola

Funzioni complementari Attività di agriturismo, disciplinata ai sensi della

legislazione vigente

18.7 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di fabbricabilità fondiaria (ai sensi dell'art 59 della Ir 12/2005)

0,003 mq/mq per un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;

0,01 mq/mq per un massimo di 500 mc su tutti gli altri terreni agricoli, escluso i terreni a cultura orto florovivaistica specializzata;

0,02 mg/mg per un massimo di 500 mc sui terreni a cultura ortoflorovivaistica specializzata.

Nel computo dei volumi realizzabili valgono le disposizione contenute nei commi 4-5-6-7 dell'art 59 della lr 12/2005.

Rapporto di copertura minore o uguale al 10%

Altezza massima 7,50 ml

L'indice relativo all'altezza massima si applica anche in caso di edificio a tipologia mista (abitazione + attrezzature)

Le norme vigenti relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano soltanto per le abitazioni collocate ad una quota inferiore ai 750 mslm.

18.8 **Distanze**

dist.conf. ≥ 5,00 ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti) dist.costr. ≥ 10.00 ml

dist.strad. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada con possibilità di deroga di cui all'articolo 6.21

18.9 **Prescrizioni generali**

Con l'obiettivo di mitigare l'impatto dovuto alla realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività dovranno essere previste cortine arboree ed arbustive lungo il confine dell'area di pertinenza.

Sul suolo scoperto del fondo agricolo il taglio della vegetazione arborea deve essere eseguito secondo le normative vigenti.

Laddove interventi di nuova costruzione o di trasformazione colturale richiedano l'abbattimento di filari arborei, questi dovranno essere ricostituiti anche in posizione diversa. Sono vietati gli interventi di nuova costruzione nelle aree danneggiate dal fuoco o da qualsiasi altra calamità le cui cause risultassero dolose.

Qualsiasi progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove siano indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e l'organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto.

Qualsiasi progetto di intervento dovrà provvedere al rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali, ai canali e alle scoline.

18.10 Prescrizioni relative ad edifici non più adibiti ad uso agricolo

La destinazione d'uso diversa da quella agricola è dimostrata dal proprietario o avente titolo al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o DIA, mediante autocertificazione e adeguata documentazione fotografica, nonché scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al Catasto Fabbricati dell'immobile.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. potranno essere ampliati fino alla s.l.p. di mq 50,00 compreso l'esistente. Se localizzati ad una quota inferiore ai 450 m.s.l.m. l'ampliamento potenziale sarà pari a mq 85,00 di s.l.p., compreso l'esistente.

L'ampliamento sotto la quota dei 450 m.s.l.m. è subordinato alla condizione vincolante e

prioritaria che il fabbricato sia all'acquedotto che alla fognatura comunale e/o fossa settica da pulire periodicamente.

Sarà consentito realizzare vani interrati di altezza utile inferiore a ml 2,40 e destinati ad accessori dell'abitazione principale (cantina, lavanderia, ripostiglio), purché non esterni all'area di sedime del soprastante edificio abitativo.

18.11 Prescrizioni relative alla ricostruzione di fabbricati preesistenti crollati

E' ammessa la ricostruzione di edifici crollati, previa dimostrazione (con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e grafico esplicativo e/o altra documentazione idonea) della consistenza planivolumetrico dell'edificio preesistente e nel rispetto dell'originaria area di sedime.

18.12 Prescrizioni relative alla realizzazione di strade agro-silvo-pastorali

Possono essere autorizzate, previo Permesso di Costruire, sia all'imprenditore agricolo che ad altri soggetti, al fine del raggiungimento dei nuclei montani e/o fabbricati isolati, previa convenzione pubblico – privato che disciplina l'eventuale uso pubblico della strada medesima, fatte salve le prescritte autorizzazioni per l'aspetto paesaggistico e idrogeologico e trasformazione del bosco.

Le strade dovranno comunque rispettare le caratteristiche costruttive di cui all'art 10.2 delle presenti norme.

- 18.13 Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.
- Distanza delle nuove edificazioni da strutture agricole pre-esistenti
 Nel caso di strutture e infrastrutture agricole pre-esistenti, eventuali nuove edificazioni in zone contigue a quelle agricole dovranno rispettare una distanza minima di 100 metri.
 Reciprocamente nuove strutture e infrastrutture agricole potranno essere collocate ad una distanza non inferiore ai 15 metri rispetto a zone urbanistiche che permettono, ai sensi delle vigenti norme, insediamenti di carattere residenziale o terziario.

Norme di zona: zone produttive

NB II Pgt non individua – all'interno del territorio comunale di Cremia – zone produttive.

Si mantiene numericamente l'articolo relativo per ragioni di omogeneità e coerenza con le analoghe norme tecniche dei comuni limitrofi oggetto di pianificazione generale.

Interventi ammessi a, b, c, d, e

lettere di cui all'art 27 della l.r. 12/2005

i.f. 0,75 mq/mq h.max. 10,50 ml

19.1 **Definizione**

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate prevalentemente agli impianti produttivi (industriali e artigianali).

19.2 Criteri operativi

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno verificare:

- la razionalità dell'intervento, sia sotto il profilo dell'inserimento ambientale, sia sotto quello delle verifiche di efficienza delle reti di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di urbanizzazione secondaria;
- la fattibilità, per quanto concerne le eventuali opere di approvvigionamento idrico e di recapito della fognatura, delle reti di urbanizzazione primaria;
- gli elementi di qualità ambientale, soprattutto in rapporto con le aree di pubblica circolazione.

19.3 Interventi ammessi

All'interno del perimetro delle zone produttive sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della I.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di dettagliata relazione tecnica che documenti:

- ove necessario secondo le vigenti disposizioni in materia, la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale;
- la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegno unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;
- il rispetto delle norme di prevenzione incendi, antinfortunistiche e di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- il rispetto delle norme sulla prevenzione inquinamento di aria e acqua;
- le modalità di approvvigionamento idrico e, se necessario, il processo produttivo da convenzionare con l'Amministrazione comunale;
- l'approvvigionamento di forza elettrica motrice da convenzionare con l'ente gestore.

19.4 **Destinazioni d'uso**

Funzione principale Funzioni complementari Impianti produttivi

Residenza, esclusivamente se legata alla conduzione dell'attività produttiva (proprietario o custode), con volume massimo di 500 mc, che non

computa ai fini della i.f.;

Esercizi commerciali di vendita al dettaglio, esclusivamente per quanto prodotto in loco;

Uffici e attività direzionali in genere legate alle attività

produttive;

Servizi collettivi e sociali, previa convenzione pubblico-privato.

19.5 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di fabbricabilità fondiaria 0,75 mq/mq

Rapporto di copertura minore o uguale al 50%

Altezza massima 10,50 ml

19.6 **Distanze**

dist.conf. ≥ 5,00 ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti)

dist.costr. ≥ 10,00 ml

dist.strad. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

19.7 **Prescrizioni generali**

Qualora l'intervento produttivo avvenga a confine con zone destinate alla residenza, è prescritta lungo il confine con tali zone, una fascia di rispetto a verde della profondità minima di ml 5,00, da piantumare con essenze locali, così da creare una idonea barriera verde.

19.8 Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

Norme di zona: servizi pubblici

Interventi ammessi

a, b, c, d, e

lettere di cui all'art 27 della l.r. 12/2005

20.1 **Definizione**

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate a formare spazi di uso pubblico o destinate ad opere ed impianti di interesse collettivo.

Per gli approfondimenti e i dettagli urbanistico ed edilizi si fa riferimento al Piano dei Servizi, che è parte integrante del P.G.T.

Ai sensi dell'art 40 della Ir 12/2005 si applicano i poteri di deroga.

20.2 Criteri operativi

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati alla gestione e alla razionalizzazione della cosiddetta "città pubblica" e all'implementazione dei servizi per i cittadini.

20.3 Interventi ammessi

All'interno del perimetro dei servizi pubblici sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria:
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

In tutte le aree soggette a vincolo di uso pubblico è ammesso l'intervento privato nel rispetto della destinazione d'uso della zona, previa convenzione pubblico-privato approvata dal Consiglio Comunale e a condizione imprescindibile che sia garantito l'uso pubblico dell'area medesima.

Possono essere autorizzate opere private fino alle manutenzioni (ai sensi delle definizioni di cui all'articolo 5.2) e quelle non rilevanti ai fini urbanistici (quali recinzioni, sistemazioni esterne, realizzazione di pertinenze e costruzioni accessorie), a giudizio insindacabile dell'amministrazione che ha imposto il vincolo di uso pubblico, previa convenzione pubblico-privato debitamente trascritta nei registri immobiliari, nella quale sia esplicitamente previsto che nessun indennizzo economico sarà riconosciuto al privato per l'esecuzione dell'opera autorizzata in caso di acquisizione bonaria e/o esproprio dell'area di proprietà privata per finalità di uso pubblico.

20.4 Destinazioni d'uso

Funzioni

Edifici e attrezzature per l'istruzione (scuola materna, elementare e media)

Edifici e attrezzature di interesse comune (servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi)

Attrezzature per spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport

Parcheggi di uso pubblico

20.5 Indici volumetrici-dimensionali

Gli indici volumetrici e dimensionali degli interventi vengono definiti dall'amministrazione comunale puntualmente per ogni intervento. Nel caso di intervento realizzato da privato, di cui al precedente articolo 20.3, gli indici sono definiti in sede di convenzione pubblicoprivato.

Per quanto riguarda gli interventi di servizi pubblici previsti dal P.G.T. valgono le indicazioni e i vincoli contenuti nelle schede allegate al Piano dei Servizi e nel Piano dei Servizi stesso.

20.6 Prescrizioni generali

Valgono le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.

20.7 Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

Norme di zona: campeggi

21.1 **Definizione**

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate ad attività ricettiva sotto forma di campeggio, ossia aree ed esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

21.2 Criteri operativi

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al funzionamento e alla gestione dell'attività ricettiva.

21.3 Interventi ammessi

All'interno del perimetro dell'ambito campeggio sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della I.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria:
- b) interventi di manutenzione straordinaria:
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:
- d) interventi di ristrutturazione edilizia:
- e) interventi di nuova costruzione.

Sono ammessi Piani attuativi.

La richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione e da adeguati schemi grafici che illustrino e descrivano globalmente l'ambito ad uso campeggio e il suo sviluppo.

21.4 Destinazioni d'uso

Funzioni

Spazio a disposizione di tende e altri mezzi di pernottamento;

Servizi riservati ai turisti ospitati, quali blocco servizi, ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari, nonché gli impianti, i depositi e le attrezzature sportive e ricreative e le autorimesse:

Residenza per il titolare o custode con volume massimo pari a mc 500.

21.5 Indici volumetrici-dimensionali per edifici in muratura

Rapporto di copertura minore o uguale al 30%

Altezza massima 6,00 m

21.6 **Distanze**

dist.conf. ≥ 5,00 ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti)

dist.costr. ≥ 10,00 ml

dist.strad. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

21.7 **Prescrizioni generali**

L'ambito adibito a campeggio deve essere caratterizzato da unitarietà; tutti gli interventi devono rispondere ad un piano organico di sviluppo. Ai sensi della normativa vigente in materia, nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate. Tali allestimenti minimi devono avere le caratteristiche di mobilità e di provvisorietà ed essere smontati durante la stagione di chiusura del campeggio stesso; non sono collegati permanentemente al terreno e gli eventuali allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria sono rimovibili in qualsiasi momento. Tali edifici a carattere precario potranno essere collocati alle distanze da codice civile. L'altezza massima di tali strutture è stabilita in 3,50 m.È vietata la vendita di piazzole e di strutture ancorate al suolo; è altresì vietata la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione in godimento che possa far venire meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario delle aziende ricettive all'aria aperta.

21.8 Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

Norme di zona: ambiti ad elevata naturalità

22.1 **Definizione**

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale caratterizzate da una pressione antropica limitata, non abitate né infrastrutturate.

Il Piano conferisce a queste aree un ruolo di equilibrio ambientale e di presidio e difesa del territorio naturale.

22.2 Criteri operativi

Negli ambiti di elevata naturalità il P.G.T. persegue, in consonanza con le disposizioni contenute nell'art. 17 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, i seguenti obiettivi:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

22.3 Interventi ammessi

Sono consentiti esclusivamente:

- opere manutentive sui fabbricati esistenti, fino alla manutenzione straordinaria;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali esclusivamente connesse all'attività agricola (con esclusione delle costruzioni per soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo);
- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio, dovranno rispettare le norme relative a strade agro-silvo-pastorali di cui all'art 10.2 delle presenti norme.

La realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

La realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

22.4 Destinazioni d'uso

Ai fini delle presenti norme l'unica destinazione d'uso ammessa è la difesa del territorio naturale.

In base al diverso "utilizzo" prevalente del suolo (bosco o prato) la zona urbanistica "ambiti ad elevata naturalità" è ulteriormente suddivisa in due sotto-classi, che rispondono in ogni caso alla stessa disciplina urbanistica:

- Area a prevalente presenza vegetativa
- Aree prative e montane

22.5 Aree boscate

Nelle aree classificate come boschi ai sensi della legislazione vigente (legge regionale 33/2008, art 42) e del Piano di Indirizzo Forestale (emanato dalla Provincia), l'obiettivo che

la pianificazione persegue è la tutela come fattore di salvaguardia del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico.

Con la definizione "trasformazione del bosco" si intende ogni intervento artificiale che comporta l'eliminazione della vegetazione esistente oppure l'asportazione o la modifica del suolo forestale finalizzato ad una utilizzazione diversa da quella forestale.

Gli interventi ammessi (trasformazione del bosco), con le relative procedure e modalità operative (autorizzazione ambientale / svincolo idrogeologico), sono in capo alla comunità montana ai sensi della legislazione vigente.

Per quanto riquarda il sistema edificato esistente, all'interno della zona urbanistica "ambiti ad elevata naturalità", vengono individuati, in base alla diversa conformazione e disposizione degli edifici, due tipologie:

- Monti
- Baite sparse isolate

22.6 Monti

I nuclei al di fuori del perimetro del centro abitato sono fondamentali elementi di presidio del

I "monti" sono costituiti da manufatti costituenti unità edilizia aggregati in nuclei di antica formazione, costruiti a supporto dell'allevamento e delle attività agricole e forestali. La configurazione è assai varia, dal singolo edificio alla costellazione di manufatti isolati lungo le curve di livello o in porzioni di suolo meno acclivi, all'aggregazione in piccoli nuclei, di almeno 2 edifici. Il rapporto con l'infrastrutturazione dipende dalla quota e dal differente posizionamento: la costellazione di manufatti avviene in presenza di strade carrabili o di tracciati pedonali. L'allacciamento alle linee elettriche è presente nei nuclei e solo in parte nelle altre configurazioni. La tipologia è quella di semplici costruzioni a due piani o a un piano soppalcato, in muratura di pietra, con tetto a doppia falda e pendenza non superiore ai 40%, colmo disposto perpendicolarmente alle curve di livello, dimensioni planimetriche corrispondenti a una sola stanza di dimensioni esterne variabili tra i 5 e gli 8 m, altezza al colmo non superiore a 6 m. Destinazione originale del piano terra a stalla, e del piano superiore a fienile o abitazione temporanea.

Oggi i "monti" sono prevalentemente seconde case. Le alberature e il loro rapporto con gli edifici sono parte essenziale del loro valore ambientale. Obiettivo di qualsiasi intervento deve essere la salvaguardia attraverso il riuso di un patrimonio edilizio e storico specifico dei luoghi, anche dopo la perdita della sua funzione originale. La destinazione prevedibile e consentita è quella della conduzione di fondi agricoli, della cura dei boschi, residenziale, del tempo libero, legata ad attività culturali e assistenziali relative al lavoro agricolo.

22.7 Baite sparse isolate

Si definiscono baite sparse isolate le unità edilizie (raggruppate in aggregati di massimo 3 edifici) che, all'interno della zona urbanistica "ambiti ad elevata naturalità", hanno una distanza minima di almeno 25 metri dalle unità edilizia più prossime.

22.8 Monti - interventi ammessi

Destinazioni d'uso Funzione principale Funzione compatibile

Residenza / attività agricola

Attività ricettiva (bar-ristoranti-alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali

bed&breakfast o agriturismi)

Interventi ammessi lettere di cui all'art 27 della l.r. 12/2005 i f

a, b, c, d

esistente + ampliamento fino ad un massimo di 50 mq di superficie coperta (esistente + nuovo) per unità immobiliare accatastata prima dell'adozione

del P.G.T.

esistente, modificabile solo per adequamenti igienico-sanitari, fino ad un massimo di 6,50 ml

Nei nuclei "monti" sono ammessi, in presenza di edifici esistenti o manufatti rovinati a terra, interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

h.max.

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso;

E' ammessa la ricostruzione di edifici crollati, previa dimostrazione (con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e grafico esplicativo e/o altra documentazione idonea) della consistenza planivolumetrica dell'edificio preesistente e nel rispetto dell'originaria area di sedime.

Non sono ammessi Piani attuativi, né il recupero dei sottotetti.

La demolizione e ricostruzione è ammessa esclusivamente per gli edifici crollati completamente o parzialmente ed esclusivamente con rispetto dell'area di sedime, al fine di evitare l'alterazione paesaggistica del nucleo montano esistente.

La qualità architettonica degli ampliamenti sarà nei "monti" sarà oggetto di particolare attenzione da parte delle commissioni e degli enti deputati all'approvazione degli interventi.

22.9 Baite sparse isolate – interventi ammessi

Nelle baite sparse isolate all'interno della zona oggetto di questo articolo, si applicano le stesse norme del comma precedente (22.8 Monti).

L'unica differenza consiste nella possibilità di demolizione e ricostruzione con modifica dell'area di sedime, a condizione che la nuova localizzazione non comporti impatti paesaggistici negativi e avvenga su lotti contigui della stessa proprietà e ricadenti nella stessa zona urbanistica, entro e non oltre un raggio di ml 25,00, dalla posizione originaria del fabbricato esistente.

La richiesta di spostamento dovrà essere adeguatamente illustrata e opportunamente motivata in sede di richiesta.

L'eventuale localizzazione su nuovo sedime dovrà comunque rispettare le distanze minime previste dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Nella demolizione e ricostruzione il volume ricostruito non potrà essere suddiviso in più fabbricati.

L'area su cui insiste l'unità edilizia in demolizione dovrà essere rinaturalizzata, come condizione sine qua non per l'edificazione su altro sedime.

- 22.9 Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.
- 22.10 Con esplicito riferimento agli articoli 16 bis, 17 e 19 del P.T.P.R., si applicano le disposizioni normative ai tracciati di importanza paesaggistica e alle strade panoramiche individuate nelle tavole grafiche allegate.

Parte terza vincoli, limitazioni, rispetti

articolo 23 Demanio lacuale

- 23.1 Sulle aree appartenenti al demanio lacuale possono essere autorizzate costruzioni esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:
 - cantieri nautici e attrezzature pertinenziali ad essi
 - darsene e pontili
 - strutture turistiche / ricettive
 - passeggiate, camminamenti e simili

23.2 Titoli abilitativi

La concessione demaniale necessaria alla costruzione è rilasciata dal competente Consorzio dei Laghi o ente deputato.

L'Autorizzazione Paesaggistica è di competenza dell'Amministrazione Provinciale.

23.3 Interventi ammessi

Possono essere ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della I.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

Gli interventi di cui alle lettere d) ed e) saranno assoggettati a Piano Attuativo.

23.4 Altezza massima

L'altezza massima delle strutture è 3,50 ml.

23.5 Interventi su aree private confinanti con il demanio lacuale

Per gli interventi edilizi su aree private confinanti con il demanio lacuale dovrà essere rispettata la distanza minima di 2,00 ml dal confine demaniale per quanto riguarda le piscine, di 3,00 ml per le autorimesse, di 5,00 ml per le costruzioni.

immobili e parti del territorio soggetti a tutela monumentale e paesistica

Il piano individua le aree soggette ai vincoli di legge che si distinguono in:

- vincolo monumentale ai sensi della Parte II del D.Lgs n. 42/2004;
- vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della Parte III del D.Lgs n. 42/2004.

Gli interventi sui beni vincolati di cui sopra sono soggetti ad autorizzazione secondo le procedure di legge vigenti.

Non sono soggetti a verifica dell'impatto paesistico i progetti per i quali siano già state acquisite le autorizzazioni sopra menzionate.

I beni vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs nº 42/2004 sono riportati nella tavola con apposito segno grafico.

I beni vincolati ai sensi della Parte III del D.Lgs n° 42/2004 sono riportati nella tavola con apposito segno grafico.

articolo 25 zone di rispetto

Gi elaborati grafici del Piano delle Regole individuano spazi di protezione per impianti di pubblico interesse o richiedenti misure di sicurezza territorialmente rilevanti, prescritti nella legislazione vigente.

Le seguenti aree sono da considerarsi inedificabili, indipendentemente dalla zona urbanistica in cui ricadono:

25.1 Zona di rispetto cimiteriale

Si applicano le disposizioni vigenti in materia, per quanto riguarda la possibilità di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale fino ad una distanza minima di 50 m e per quanto riguarda gli interventi consentiti (lettere a), b), c) e d) del dell'art 27 della I.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme) e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria:
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;

Ammesso l'ampliamento nella misura massima del 10% della slp e il cambio di destinazione d'uso, ai sensi della legislazione vigente in materia.

L'esistenza dei fabbricati dovrà essere documentata dal certificato di iscrizione al catasto fabbricati e da relativa planimetria.

Ammessa la realizzazione di attrezzature e verde e parcheggio pubblici e piccole costruzioni per la vendita dei fiori e di oggetti di onoranza funebre, ove questo non comporti svilimento dei luoghi.

L'intervento edilizio in zona soggetta a vincolo cimiteriale è sempre subordinata al parere dell'A.S.L.

La distanza si calcola dal paramento esterno del muro di cinta della struttura cimiteriale.

25.2 Zona di asservimento idraulico

Si fa riferimento a tavole e relativa relazione e normativa tecnica allegata allo studio geologico e/o al reticolo idrico facente parte del presente P.G.T.

25.3 Zona di rispetto sorgenti e pozzi dell'acquedotto

Perimetro di tutela assoluta: 10,00 ml di distanza misurata "a raggio" dal pozzo / sorgente Perimetro di rispetto: 200,00 ml di distanza misurata "a raggio" dal pozzo / sorgente Si applicano le norme vigenti in materia.

25.4 Zona di rispetto stradale

La tavola unica del Piano delle Regole riporta le fasce di rispetto stradali, ai sensi della legislazione vigente, in relazione alla gerarchia dell'arteria viabilistica.

25.5 Zona di rispetto infrastrutture stradali

Dove vi è la presenza di infrastrutture stradali quali gallerie di aerazione e scarico fumi di strada interrata in galleria, il PGT individua un perimetro di tutela assoluta e relativa inedificabilità pari a 10,00 ml di distanza misurata "a raggio" dalla porzione fuori terra della struttura muraria.

25.6 Le fasce di rispetto di cui al presente articolo potranno essere perfezionate sulla base delle determinazioni di cui alla normativa vigente e assunte dal P.G.T. senza che ciò comporti variante allo stesso.

articolo 26 linee e impianti

I vincoli connessi alla presenza di elettrodotti ad alta e media tensione insistenti sul territorio comunale derivano dalla normativa vigente in materia (legge 36/2001) con le relative modalità di calcolo (DM 25.09.2008).

La fascia di rispetto è stimata in prima approssimazione in metri 20 per lato (linee alta tensione) e 6 metri per lato (linee media tensione), calcolati come distanza perpendicolare dal cavo elettrico proiettata verticalmente a terra.

Eventuali perfezionamenti e adeguamenti potranno scaturire da analisi in loco e da determinazioni, sulla base della normativa vigente, da parte dell'ente gestore e assunte dal P.G.T. senza che ciò comporti variante allo stesso.

I terreni ricadenti nella fascia di rispetto sono da considerarsi inedificabili ai sensi della definizione contenuta nell'art 4 della I. 36/2001.

Per gli edifici esistenti all'interno delle zone di rispetto di cui sopra, alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art 5 delle presenti norme, con esclusione della demolizione e ricostruzione con modifica dell'area di sedime.

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi per esigenze paesistico-ambientali dalle norme specifiche delle diverse zone, devono rispettare le norme di cui alla legislazione vigente.

Tutti i nuovi impianti per la telefonia mobile devono essere autorizzati in forma espressa dall'Amministrazione comunale.

Tali installazioni dovranno essere oggetto di adeguate e trasparenti forme di partecipazione della cittadinanza (ad esempio sotto forma di incontri pubblici) in merito ad opportunità e localizzazione.

26.3 Gli interventi di installazione di cabine elettriche, cabine per impianti di telecomunicazioni e torri per la telefonia mobile, ove non esclusi per esigenze paesistico-ambientali dalle norme specifiche delle diverse zone, devono rispettare le norme di cui alla legislazione vigente.

Tutti i nuovi impianti per la telefonia mobile devono essere autorizzati in forma espressa dall'Amministrazione comunale.

Tutti i nuovi impianti per la telefonia mobile devono essere autorizzati in forma espressa dall'Amministrazione comunale.

Tali installazioni dovranno essere oggetto di adeguate e trasparenti forme di partecipazione della cittadinanza (ad esempio sotto forma di incontri pubblici) in merito ad opportunità e localizzazione.

26.4 Detti manufatti dovranno essere localizzati in aree accessibili con strada carrabile (pubblico o privata); dovranno essere dotati di adeguate aree a parcheggio e dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

D.C. ≥ 5,00 ml

D.F. ≥ 10,00 ml (misurata a raggio)

D.S. ≥ 3,00 ml

Il volume di detti manufatti non è computato ai fini volumetrici.

Parte quarta altre disposizioni

articolo 27 Pratiche ordinarie in corso d'istruttoria

I Piani attuativi, approvati prima dell'entrata in vigore del P.G.T. mantengono la loro validità per 10 anni dall'approvazione. Dopo tale termine decadono e valgono le norme del presente P.G.T.

Per le altre pratiche in corso d'istruttoria vale la norma di salvaguardia fino al giorno successivo all'approvazione definitiva del P.G.T. stesso.

articolo 28

Norme per l'insediamento di attività commerciali

L'insediamento di attività commerciale è disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia.

articolo 29 Deroghe al P.G.T.

Le deroghe al P.G.T. sono disciplinate dall'art 14 del DPR n 380/2001.

articolo 30 Regolamento edilizio

Il Comune si impegna, entro un anno dall'approvazione finale del P.G.T., a redigere un regolamento edilizio che conterrà anche le norme e le regole per l'efficienza energetica.

articolo 31 Ingegneria naturalistica

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 31 del PTCP, qualsiasi intervento trasformativo del territorio dovrà tenere in debita considerazione, a livello progettuale e realizzativo, quanto indicato nelle principali pubblicazioni e repertori in materia di ingegneria naturalistica. Si cita, a titolo di esempio, il "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", di cui

Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni.

Massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti.

Per quanto riguarda nuove essenze da porre a dimora, è fatto obbligo di utilizzare prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del vigente PTCP.