INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI **pag. 3**

Capitolo I Generalità pag. 3

- Art. 1 Documento unico pag. 3
- Art. 2 Elementi costitutivi del PGT pag. 3
- Art. 3 Principi interpretativi pag. 4
- Art. 4 Regime applicabile alle trasformazioni urbanistiche e edilizie pag. 4
- Art. 5 Stato di fatto in contrasto con le prescrizioni di PGT pag. 4

Capitolo II Indici urbanistici ed edilizi pag. 5

- Art. 6 Indici Urbanistici pag. 5
- Art. 7 Indici Edilizi pag. 6
- Art. 8 Distanze pag. 7
- Art. 9 Aree di pertinenza pag. 9
- Art. 10 Utilizzazione degli indici pag. 9

Capitolo III Definizione degli interventi pag. 11

- Art. 11 Principi pag. 11
- Art. 12 Manutenzione ordinaria pag. 11
- Art. 13 Manutenzione straordinaria pag. 11
- Art. 14 Restauro e Risanamento conservativo pag. 11
- Art. 15 Ristrutturazione edilizia pag. 11
- Art. 16 Nuova costruzione e ampliamento pag. 12
- Art. 17 Ristrutturazione e ampliamento pag. 12

Capitolo IV Criteri generali relativi agli usi del territorio pag. 13

- Art. 18 Destinazioni d' uso pag. 13
- Art. 19 Usi ammissibili pag. 13
- Art. 20 Aree per parcheggi di uso privato pag. 13
- Art. 21 Attrezzature al servizio delle reti tecnologiche pag. 14
- Art. 22 Tutela dell'ambiente pag. 15
- Art. 23 Interventi in ambiti naturali pag. 15
- Art. 24 Dotazione di verde pubblico pag. 15

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PGT **pag. 17**

Capitolo I Modalità di attuazione del PGT pag. 17

- Art. 25 Strumenti pag. 17
- Art. 26 Interventi urbanistici preventivi pag. 17
- Art. 27 Intervento edilizio diretto pag. 18

TITOLO III – SISTEMI E PRESCRIZIONI D'USO DEL TERRITORIO **pag. 19**

Capitolo I Sistemi territoriali e suddivisione in zone pag. 19

- Art. 28 Sistemi territoriali pag. 19
- Art. 29 Zone territoriali omogenee pag. 19

TITOLO IV – SISTEMI URBANI **pag. 21**
Capitolo I Disciplina del sistema infrastrutturale pag. 21
- Art. 30 Definizione e componenti pag. 21

Capitolo II Disciplina del sistema dei servizi pag. 22
- Art. 31 Definizioni e componenti pag. 22
- Art. 31.1 Attrezzature al servizio delle funzioni insediate pag. 22
- Art. 31.2 Servizi tecnologici di interesse collettivo pag. 24
- Art. 31.3 Strutture ed impianti di interesse sovraccomunale pag. 25

Capitolo III Disciplina del sistema insediativo pag. 26
- Art. 32 Definizioni e componenti pag. 26
- Art. 32.1 Tessuto urbano di antica formazione pag. 26
- Art. 32.2 Tessuto urbano consolidato pag. 30
- Art. 32.2.1 Aggregati urbani di pregio ambientale e architettonico - A2 pag. 30
- Art. 32.2.2 Aggregati urbani di pregio ambientale – A3 pag. 30
- Art. 32.2.3 Aggregati urbani di riqualificazione – A4 pag. 31
- Art. 32.2.4 Zona residenziale consolidata di completamento pag. 31
- Art. 32.2.5 Zona residenziale consolidata di completamento – B2 pag. 32
- Art. 32.2.6 Zona residenziale consolidata di completamento – B3 pag. 33
- Art. 32.2.7 Zona residenziale a pianificazione attuativa in atto – C1 pag. 34
- Art. 32.2.8 Zona per attività turistiche, alberghiere, assistenziali – D1 pag. 34
- Art. 32.2.9 Zona per attività produttive, artigianali, commerciali – D2 pag. 35
- Art. 32.3 Tessuto urbano soggetto a trasformazione pag. 35
- Art. 32.3.1 Definizioni e obbiettivi pag. 35
- Art. 32.3.2 Norme generali pag. 35
- Art. 32.3.3 Aggregati urbani di pregio ambientale – A3 pag. 36
- Art. 32.3.4 Zone residenziali di nuova formazione – C2 pag. 36
- Art. 32.3.5 Zone per attività turistiche, ricettive, alberghiere, assistenziali – D1 pag. 37

Capitolo IV Disciplina del sistema agricolo-ambientale pag. 38
- Art. 33 Definizioni e componenti pag. 38
- Art. 33.1 Zona agricola produttiva pag. 38
- Art. 33.2 Zona agricola boschiva di valore ambientale pag. 39
- Art. 33.3 Edifici esistenti in zona agricola aventi destinazione residenziale pag. 39
- Art. 33.4 Recinzioni pag. 39
- Art. 33.5 Manufatti esistenti aventi destinazione diversa dalla residenza pag. 40

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE **pag. 41**
- Art. 34 Visuali sensibili pag. 41
- Art. 35 Tutela degli ambiti di massima naturalità pag. 41
- Art. 36 Sentieristica pag. 41
- Art. 37 Componente geologica del PGT pag. 41
- Art. 38 Risparmio energetico pag. 41
- Art. 39 Edifici in contrasto con il PGT pag. 41
- Art. 40 Immobili condonati pag. 42
- Art. 41 Titoli abilitativi pag. 42
- Art. 42 Poteri di deroga pag. 42
- Art. 43 Impegnativa volumetrica pag. 42

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo I Generalità

Art.1 Documento Unico

Sono elementi costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE

La L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 4/2008 prevede, per i Comuni sotto la soglia dei 2000 abitanti la redazione di un documento unico composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Ai sensi della L.R. 12/2005, gli ambiti di espansione e di trasformazione sono indicati nel Documento di Piano mentre il territorio consolidato comprendente anche i lotti liberi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate nel Piano dei Servizi sono rappresentati nelle tavole progettuali regolamentate dal Piano delle Regole.

Art.2 Elementi costitutivi del PGT

Sono elementi costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

1 - DOCUMENTO DI PIANO

2 - PIANO DEI SERVIZI

3 - PIANO DELLE REGOLE

4 - ELABORATI DESCRITTIVI DELLO STATO DI FATTO:

TAV. 1	- Inquadramento territoriale	scala 1:10000
TAV. 2	- PTCP	scala 1:10000
TAV. 3	- Ambiti urbanizzati	scala 1:5000
TAV. 4	- Proprietà Comunali	scala 1:5000
TAV. 5	- Vincoli	scala 1:5000
TAV. 6	- Viabilità e Sentieri	scala 1:10000
TAV. 7/1	- Stato d'uso del Suolo	scala 1:5000
TAV. 7/2	- Stato d'uso del Suolo - Lanzo	scala 1:2000
TAV. 7/3	- Stato d'uso del Suolo - Scaria	scala 1:2000
TAV. 8	- Centro storico Lanzo	scala 1:500
TAV. 9	- Centro storico Scaria	scala 1:500
TAV. 10	- Rete fognaria	scala 1:5000
TAV. 11	- Rete idrica	scala 1:5000
TAV. 12	- Rete gas	scala 1:5000
TAV. 13	- Rete elettrica	scala 1:5000
TAV. 14	- Rete telefonica	scala 1:5000

5 - AZZONAMENTO:

TAV. 15/1	**-**	Azzonamento	scala 1:5000
TAV. 15/2	**-**	Azzonamento	scala 1:2000
TAV. 15/3	**-**	Azzonamento	scala 1:2000
TAV. 16	**-**	Azzonamento nuclei storici – Lanzo	scala 1:500
TAV. 17	**-**	Azzonamento nuclei storici – Scaria	scala 1:500

Art.3 Principi interpretativi

Nel caso di non corrispondenza tra gli elaborati progettuali e le regole di attuazione, sono queste ultime a prevalere.

Nel caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, hanno prevalenza gli elaborati a scala più dettagliata.

Art.4 Regime applicabile alle trasformazioni urbanistiche e edilizie

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, prevista dal presente PGT, partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.

L'esecuzione di opere è subordinata, secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti, al Permesso di costruire ovvero alla Denuncia di inizio attività (Dia).

La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività.

Art.5 Stato di fatto in contrasto con le prescrizioni di PGT

Gli immobili che alla data di approvazione del presente PGT sono in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Capitolo II Indici urbanistici ed edilizi

Art.6 Indici Urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati:

1. **St : Superficie Territoriale (mq)**

   Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento comprendente sia le aree destinate alla edificazione che quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

   La superficie territoriale va considerata al netto delle aree in essa comprese destinate a spazi già di uso pubblico e alla rete principale della viabilità e dalle strade private aperte al pubblico transito.

   Nel caso di discordanza tra la superficie catastale, quella individuata dal Piano e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

2. **Sf : Superficie Fondiaria (mq)**

   Per superficie fondiaria si intende la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

   Nel caso di discordanza tra la superficie catastale, quella individuata dal Piano e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

3. **S1 : Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)**

   Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

   a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;

   b) strade pedonali;

   c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;

   d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono;

   e) pubblica illuminazione.

4. **S2 : Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)**

   Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

   a) Asili nido;

   b) Scuole materne;

   c) Scuole dell'obbligo;

   d) Attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative);

   e) Attrezzature collettive religiose;

   f) Spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;

   g) Spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

5. **Ut : Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

   La massima superficie lorda di pavimento (Slp) espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).

6. **Uf : Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

La massima superficie lorda di pavimento (Slp) espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

7. **It : Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)**

E' il volume massimo costruibile per metro quadro di superficie territoriale (St) interessata dell'intervento.

8. **If : Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)**

E' il volume massimo costruibile per metro quadro di superficie fondiaria (Sf) interessata dell'intervento

Art.7 Indici Edilizi

1. **SLP – Superficie lorda di pavimento**

E' la somma delle superfici di tutti i piani agibili o abitabili fuori terra entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, comprese le superfici dei soppalchi di interpiano e di verande al netto delle seguenti superfici dei:

- portici e gallerie asservite ad uso pubblico;
- porticati ad uso privato fino al limite di superficie pari al 20% della Slp della costruzione;
- terrazzi e balconi aggettanti fino a ml.1.50;
- logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati sino alla profondità di ml. 2.00: nel caso siano incassate per maggiore profondità vengono conteggiati interamente;
- vani tecnici quali vani corsa di impianti di sollevamento, locali ascensori e locali macchine, centrali termiche, vani contatori;
- vani interrati o seminterrati, sottostanti gli edifici, destinati ad usi accessori che non comportino la presenza continuativa di persone, di altezza non superiore a ml. 2.40 purchè l'intradosso della soletta di copertura non sporga più di ml.1.00 dalla quota naturale del terreno misurata sul fronte di massima sporgenza;
- i vani di sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%), che non presentano altezza massima superiore a ml.2.40 all'intradosso del colmo;
- autorimesse interrate e/o seminterrate fino a un massimo di ml.1.00 purchè ricoperte di terreno per uno spessore di cm. 30.

2. **SC – Superficie coperta**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della parte edificata fuori terra risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante sul piano di campagna con l'esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili fino a ml. 1.50.

3. **RC – Rapporto di copertura**

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria(SF).

4. **H – Altezza (mt)**

E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale preesistente (o del marciapiede o del terreno sistemato se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

Per solai inclinati si considera la quota media ponderale dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggior altezza.

Nel caso di terreno in pendenza detta altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo quanto specificato al precedente capoverso.

5. **V – Volume (mc)**

Per gli interventi sull'esistente è pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

Per i nuovi edifici è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml.2.85.

Nel caso di edifici industriali, artigianali, commerciali o comunque con altezza di interpiano superiore a ml. 4.50 si calcola (sia per i nuovi edifici che per gli ampliamenti) l'altezza reale da misurarsi all'intradosso dell'elemento strutturale principale di copertura (catena trave primaria o altri elementi che limiti l'altezza utile).

6. **Ip – Indice di permeabilità**

Esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf.

NORME PARTICOLARI

Superficie minima degli alloggi - Al fine di garantire una maggiore qualità degli spazi abitativi la superficie minima per ogni alloggio è fissata pari a mq.40; il numero delle unità immobiliari con superficie minima pari a mq.40 non deve essere superiore al 20% delle unità residenziali dell'intero immobile, mentre le rimanenti unità non dovranno essere comunque inferiori a mq.50.

Sottotetti – I sottotetti non adibiti ad abitazione dovranno avere un'altezza massima in gronda di ml.0,50 e al colmo di ml. 2.00; potranno disporre di una sola apertura di dimensioni massime cm. 60x60 finalizzata alla sola ispezione del tetto.

Art.8 Distanze

1. **Distanza dal ciglio stradale**

E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata radialmente, intendendosi per "ciglio stradale"la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili). Per un calcolo preciso gli

arretramenti delle costruzioni dalle strade esistenti o di progetto vanno calcolati prendendo come riferimento la mezzeria della strada esistente o di progetto, e determinando la distanza da tale mezzeria come somma della larghezza di metà della sezione stradale sopra descritta più la distanza dal ciglio stradale sopra descritto. Per gli arretramenti delle recinzioni si procede nel medesimo modo.

2. Distanza dei fabbricati dai confini

E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurata radialmente.

E' ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, esclusivamente:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente) e nel rispetto degli altri parametri urbanistici;
- quando proprietari confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a confine o in reciproca aderenza e nel rispetto degli altri parametri urbanistici,

Deve comunque essere evitata la realizzazione di frontespizi nudi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Pertanto, quando l'edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente gli eventuali frontespizi debbono essere rivestiti con gli stessi o analoghi materiali e finiture impiegati per le facciate principali.

Ove prescritta, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a ml. 5.00 a va misurata al netto dei balconi (per aggetti inferiori a ml. 1.50) salvo casi di P.A. oppure convenzione tra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici.

3. Distanza tra fabbricati

E' la minima distanza tra le pareti o le strutture dei fabbricati delimitanti la loro superficie coperta misurata radialmente, esclusi i balconi inferiori a ml. 1.50 e altri sporti inferiori a ml. 1.50. Si applica anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o appartenenti allo stesso proprietario. Pertanto non sono ammesse riduzioni della distanza tra i fabbricati realizzate con volumi parziali o manufatti di dimensioni inferiori alla distanza prescritta.

La distanza minima tra le pareti finestrate o parti di pareti finestrate non può essere inferiore a ml. 10.00.

La norma di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, e, qualora gli edifici si fronteggiano per un tratto superiore a ml. 10.00, anche se entrambe le pareti sono cieche. Nel caso in cui gli edifici con pareti cieche si fronteggino per un tratto inferiore a ml. 10.00, la distanza minima tra le pareti deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5.00.

Nel caso di costruzioni accessorie, la cui altezza non sia superiore a ml. 2.50, è ammessa la costruzione, all'interno del lotto, ad una distanza non inferiore a ml. 5.00.

Nel caso di costruzioni di autorimesse private, quale accessorio indipendente dall'edificio principale, dovrà essere rispettata la distanza di ml. 3.00 dalla costruzione principale.

NORME PARTICOLARI

E' ammessa la costruzione di manufatti accessori al servizio di costruzioni esistenti, da adibire ad autorimessa o deposito attrezzi per giardino, che ne risultino sprovviste alla data di adozione del PGT, nella misura massima del 5% dell'area libera residua del lotto con altezza massima di ml. 2.40 all'intradosso della soletta di copertura purchè osservino la distanza minima tra fabbricati previsti dal Codice Civile dai confini o quelle previste dal Codice Civile.

Art.9 Aree di pertinenza

E' definita di pertinenza di un fabbricato l'area allo stesso asservita o da asservire, che va o andrà - in caso di nuova costruzione o di ricostruzione – considerata costituire corpo unico con il fabbricato stesso.

L'area di pertinenza è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione, a norma sia di PGT sia di eventuali piani urbanistici attuativi, incluse le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo). Per quanto concerne i parcheggi, si considera come area di pertinenza quella definita all'art. 66 L.R. 12/05, in modifica dell'art. 9 della Legge 122/89.

Nel caso di intervento edilizio diretto, l'area di pertinenza è utilizzata tanto per il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento, realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura.

In caso di fabbricati da realizzare su aree comprese in piani urbanistici attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici dei piani medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che il piano urbanistico attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati relativi al permesso di costruire.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, il proprietario che intenda usufruire solo parzialmente dalla capacità edificatoria del lotto dovrà riportare le aree di pertinenza relative all'intervento negli elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi e per il permesso di costruire.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento della superficie di terreno corrispondente alla superficie lorda di pavimento e/o volume ottenuta in base all'applicazione degli indici di edificabilità previsti per l'area interessata. Detto atto dovrà essere registrato e trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente o, nel caso il Comune ne sia dotato, trascritto negli appositi registri.

La registrazione deve essere effettuata prima del rilascio dell'agibilità entro il termine di validità del titolo abilitativo.

Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del piano, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti, espressamente utilizzate in applicazione dell'indice di fabbricabilità e nel rispetto del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati l'area di sedime e l'area circostante che risultino alla data di cui sopra di medesima proprietà del fabbricato.

Art.10 Utilizzazione degli indici

L'integrale utilizzazione degli indici territoriali e fondiari esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La volumetria o la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici e edilizi prescritti.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si deve o intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di PGT vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.

Si intendono alla adozione del PGT come aree libere edificabili, quelle totalmente inedificate e le parti di quelle edificate che non risultino precedentemente utilizzate per la determinazione di Slp o volumetria edificabile.

Non è ammesso il trasferimento di volumetria tra aree a diversa destinazione di zona, nonchè tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva.

Capitolo III Definizione degli interventi

Art.11 Principi

1. Sono interventi edilizi e urbanistici quelli definiti e disciplinati come tali dalle leggi vigenti; ogni modifica successiva della legislazione statale in materia ne determina l'automatica e conseguente variazione.
2. Le definizioni di cui agli articoli successivi dettagliano e completano la disciplina vigente.

Art.12 Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, lettera a), della L.R. n. 12/2005, riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purchè in predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Art.13 Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, lettera b), della L.R. 12/2005, riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè le opere e le modifiche necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, nonchè le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
2. Sono di manutenzione straordinaria anche 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.

Art.14 Restauro e Risanamento conservativo

1. Gli interveti di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici.
2. Tali interventi consistono, ai sensi dell'art. 27,lettera c), della L.R. 12/2005, in un insieme di interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio ed 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.
3. 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.

Art.15 Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti, ai sensi dell'art. 27, lettera d), della L.R. 12/2005, 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.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente all'interno della sagoma esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art.16 Nuova costruzione e ampliamento

1. Per gli interventi di nuova costruzione si intendono, ai sensi dell'art. 27, lettera e), della L.R. 12/2005: quelli di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

   1.1 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 1.6;

   1.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

   1.3 la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

   1.4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

   1.5 l'istallazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, camper, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi magazzini e simili che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

   1.6 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.

Art.17 Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti, ai sensi dell'art. 27, lettera f), della L.R. 12/2005, a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Capitolo IV Criteri generali relativi agli usi del territorio

Art.18 Destinazione d'uso

E' il complesso di usi e funzioni ammesse in ogni area del territorio comunale.

Il PGT distingue le destinazioni d'uso ammissibile in principali e complementari.

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri e pericolose, le attività produttive, le attività commerciali di media e grande distribuzione, le discoteche e simili.

La destinazione d'uso dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse, nelle singole zone omogenee.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere recepita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei, la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

Art.19 Usi ammissibili

Nel caso si presenti la necessità di realizzare edifici aventi destinazioni funzionali non previste nelle rispettive zone omogenee, si procede per analogia assimilando tali nuovi usi a quelli precedentemente indicati, verificando che producano i medesimi effetti sul territorio sia dal punto di vista funzionale che ambientale.

La determinazione degli usi ammissibili per analogia spetta al responsabile del procedimento previo parere della Commissione Edilizia, se confermata in essere, e dalla Commissione Paesaggio se ricompresi in aree vincolate ambientalmente.

Art.20 Aree per parcheggi di uso privato

La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità:

1. Residenza :

   1 posto auto ogni 60 mq di Slp e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale; di questi almeno il 30% all'esterno della recinzione con un minimo di 1 posto auto oltre all'obbligo della dotazione di una autorimessa privata per ogni alloggio.

2. Attività strettamente connesse alla residenza - artigianato di servizio e attività assimilabili, studi professionali, attività terziarie o commerciali se con Slp <= a mq. 400; agenzie bancarie con Slp <= a mq. 100 :

   1 posto auto/50 mq. di Slp e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

3. Attività terziarie/commerciali con Slp > = a mq. 400:

   1 posto auto/25 mq. di Slp complessiva

4. Spettacolo, cultura, ristorazione:

   1 posto auto/25 mq. si Slp

5. Attrezzature ricettive, cliniche e simili:

   1 posto auto/3 posti letto

6. Artigianato si produzione o di servizio con Slp >= a 400 mq :

   1 posto auto/50 mq di Slp complessiva.

7. Per gli interventi sugli edifici esistenti, o realizzati con concessione edilizia anteriore alla data di adozione del presente PGT , che comportino variazione di destinazione d'uso,è da reperire la quota di posti auto eventualmente in eccedenza fra quanto previsto e le destinazioni preesistenti, e quanto previsto dal medesimo punto per la nuova destinazione da insediare.

   Negli interventi di ristrutturazione di interi edifici la quota da reperire non potrà comunque essere inferiore al 50% di quanto previsto per equivalenti superfici di nuova costruzione salvo quanto più specificatamente previsto per le Zone A.

8. Le quantità di cui al punto 1. per le nuove costruzioni sono da intendersi comprensive di quanto previsto dall'art. 2 della legge 122/89 che in ogni caso deve essere verificata.

9. Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto; la superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 12 mq. se in stalli aperti e 15 mq. lordi se in box chiusi.

10. Nei casi di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

11. Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di interventi a permesso di costruire, ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa salvo quanto previsto ai successivi punti.

12. Nelle zone omogenee A e B possono essere utilizzate a parcheggio anche aree contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

    - siano poste entro un raggio di 300 ml. dall'area oggetto dell'intervento;

    - vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante.

13. Negli interventi di recupero edilizio i posti auto previsti ai punti 2. 4. 5. potranno essere reperiti anche mediante convenzionamento con strutture di sosta private funzionanti o da realizzarsi a condizione che la durata della convenzione sia legata alla permanenza dell'attività.

Art.21 Attrezzature al servizio delle reti tecnologiche

Le attrezzature al servizio delle reti tecnologiche(acquedotto, fognatura, elettriche, gas, telefoniche) comprese le cabine di trasformazione, sono ammesse in tutte le zone del territorio comunale.

I relativi manufatti non vengono considerati ai fini del rispetto degli indici delle zone omogenee, ma devono essere concordati preventivamente con il Comune ai fini della loro collocazione nel rispetto dei valori ambientali.

Art.22 Tutela dell'ambiente

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, i beni che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate la fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali ed ecologici.

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione con previsione di reimpianto arboreo.

In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. 5.4.1976 n. 8 e successive modifiche e integrazioni.

E' vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti prescritti dalle norme.

Art.23 Interventi in ambiti naturali

Si prescrive, nel caso di interventi pubblici e privati in ambiti naturali finalizzati alla difesa del suolo, al riassetto idrogeologico, alla regimentazione e alla difesa idraulica del reticolo idrografico, alla eliminazione dei fattori negativi causati da interventi antropici, e alla ricostruzione dei siti naturali alterati , in via prioritaria, l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

La progettazione delle opere dovrà far riferimento al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato dalla Regione Lombardia con D.g.r. 6/48740 del 27 febbraio 2000.

Gli interventi di ingegneria naturalistica dovranno necessariamente prevedere l'utilizzo prioritario di specie arboree ed arbustive comprese nell'apposito elenco in allegato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Tale elenco potrà essere soggetto a modifiche ed integrazioni dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

Art.24 Dotazione di verde pubblico

1. Nel caso di nuovi interventi assoggettati a pianificazione attuativa, al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

   indice di piantumazione = 1 albero di pronto effetto h. min. ml.4.00 ogni 150 mq. di superficie territoriale

2. Nel caso di nuovi interventi assoggettati a permesso di costruire:

- se ubicati nell'ambito delle zone B e C a prevalente destinazione residenziale, al fine di mantenere la caratterizzazione ambientale dei luoghi è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

  indice di piantumazione = 1 albero di pronto effetto h. min. ml. 4.00 ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

- se ubicati nell'ambito delle zone D a prevalente destinazione produttiva, al fine di creare cortine a verde e filtri ambientali è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

  indice di piantumazione = 1 albero di pronto effetto ogni 200 mq. di superficie fondiaria.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PGT

Capitolo I Modalità di attuazione del PGT

Art.25 Strumenti

Il PGT si attua attraverso interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi P.A.) e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

Art.26 Interventi urbanistici preventivi

Si attuano obbligatoriamente nelle zone individuate nelle tavole di Piano.

Gli interventi attuativi preventivi (P.A.) sono:

1. Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli art. 13 e seguenti della legge 17/8/1942, n°1150 e successive modificazioni
2. Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/4/1962 n°167 e successive modificazioni
3. Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni
4. Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli articoli 26 e 27 della legge 22/10/1971 n°865 e successive modificazioni
5. Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 della legge 5/8/1978 n°457 e successive modificazioni
6. Programmi integrati di intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17/2/1992 n°179 e L.R. 12/4/1999 n°9

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Documento di Piano del P.G.T.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi e urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Documento di Piano del P.G.T.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo alle zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo del volume o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.

La dotazione di aree a standard all'interno del Piano attuativo è indicata nella tabella di riferimento del documento di piano e dalla normativa tecnica di attuazione delle aree ed edifici pubblici.

I piani possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea

- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi 28 della legge 17/8/1942 n°1150

- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qual'ora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6/8/1967 n°765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

Permesso di costruire convenzionato

Il permesso di costruire convenzionato è strumento previsto dal presente PGT e può essere utilizzato in alternativa ai P.R. (Piani di Recupero) previo parere favorevole dall'Amministrazione Comunale purché l'impatto urbanistico territoriale determinato dall'intervento non risulta rilevante.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alla procedure di permesso a costruire convenzionato deve essere preceduto dall'approvazione dello schema di convenzione da parte dell'organo comunale, dalla stipulazione tra l'amministrazione comunale e il concessionario della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alle specifiche caratteristiche funzionali e tipologiche dell'intervento.

Art.27 Intervento edilizio diretto

- In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento diretto
- Nelle zone dove sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto
- L'intervento diretto è realizzato attraverso la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) e Permesso di Costruire
- La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) dovrà essere accompagnata da una relazione che certifichi la conformità degli interventi alle norme del piano
- Il Permesso di Costruire conterrà opportune prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza mancanti.

TITOLO III - SISTEMI E PRESCRIZIONI D'USO DEL TERRITORIO

Capitolo I Sistemi territoriali e suddivisione in zone

Art.28 Sistemi territoriali

9. La disciplina del territorio comunale definita dalla presenti Regole di Attuazione è articolata in riferimento ai seguenti sistemi territoriali:

    a) Sistema Infrastrutture

    b) Sistema dei Servizi

    c) Sistema Insediativo

    d) Sistema Agricolo e Ambientale

10. Le diverse componenti costitutive i sistemi territoriali di cui sopra appartengono alle zone omogenee definite dall'art. 2 del D.M. n°1444/68, nei modi specificati al successivo art. 30.

Art.29 Zone territoriali omogenee

1. Ai sensi delle disposizioni di cui al D.M. n°1444/68, il territorio comunale viene suddiviso in zone territoriali omogenee, secondo la seguente classificazione:

- Zona A: le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale
- Zona B: le parti del territorio completamente o parzialmente edificate, diverse dalla Zona A
- Zona C: le parti del territorio destinate ai nuovi complessi insediativi che risultano inedificate
- Zona D: le parti del territorio destinate a insediamenti per attività turistica, ricettivo-alberghiere, assistenziali, produttive artigianali, commerciali
- Zona E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli

Sono inoltre individuate:

- Le zone per i servizi comunali per le funzioni ed attività insediate ed insediabili
- Le zone per servizi tecnologici di interesse collettivo
- Le zone per strutture e impianti di interesse sovraccomunale

Ai fini delle previsioni del presente PGT le zone territoriali omogenee di cui sopra sono state coordinate sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie secondo le seguenti corrispondenze:

Zona A A1 – aggregati urbani di carattere storico

A2 – aggregati urbani di pregio ambientale ed architettonico

A3 – aggregati urbani di pregio ambientale

A4 - aggregati urbani di riqualificazione

Zona B B1 – Zona residenziale consolidata

B2 - Zona residenziale consolidata di completamento

B3 - Zona residenziale di completamento

Zona C C1 – Zona residenziale a pianificazione attuativa in atto

C2 – Zona residenziale di nuova formazione a pianificazione attuativa

Zona D D1 – Zona per attività turistiche, ricettive alberghiere, assistenziali

D2 – Zona per attività produttive, artigianali, commerciali

Zona E E1 – Zona agricola produttiva

E2 – Zona boschiva di valore ambientale

Zone per servizi

Servizi comunali per le funzioni insediate

Servizi tecnologici di interesse collettivo

Strutture ed impianti di interesse sovra comunale

TITOLO IV - SISTEMI URBANI

Capitolo I Disciplina del sistema infrastrutturale

Art.30 Definizione e componenti

Per sistema infrastrutturale si intende l'insieme delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità

E' composto dalle infrastrutture esistenti, dalle infrastrutture da adeguare e riqualificare e dalle infrastrutture di progetto comprese le attrezzature complementari che garantiscono il funzionamento.

Il PGT conferma la rete viaria esistente, indica le linee di eventuali ampliamenti, i tracciati di nuove strade e progetta soluzioni per i principali nodi di confluenza.

Le indicazioni grafiche dei tracciati di progetto hanno valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione delle opere, fermo restando il valore prescrittivo delle sezioni stradali e dei nodi di confluenza rilevabili graficamente.

In base al D.L. n° 285 del 30/4/1992 "Nuovo codice della strada" le strade del Comune di Lanzo sono classificate nei seguenti "tipi":

C - strade extra urbane di scorrimento

Strada Provinciale n°13 della Valle d'Intelvi e valle d'Intelvi-Pian delle Noci

E - strade urbane di quartiere

F - strade locali

Le fasce di rispetto riguardano:

- Strada Provinciale n°13 della Valle d'Intelvi e valle d'Intelvi-Pian delle Noci : ml. 30.
- Tratto variante nuova strada per la Sighignola: ml.30 lato a valle

Nelle fasce di rispetto sono ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In base ai disposti del D.M. 2/4/1968 le distanze degli edifici dalle strade devono essere:

- m. 5 per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- m. 7.5 per strade di larghezza inferiore tra ml. 7 e 15

Le recinzioni dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di ml. 1.00 salvo allineamenti prevalenti di preesistenti recinzioni.

Per ciglio stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per l'attuazione del PGT: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistent,i o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea

Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate valgono i calibri stradali esistenti fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione della viabilità.

Le strade previste nei Piani Attuativi destinate al traffico veicolare di uso pubblico dovranno avere una larghezza di m. 6,00 ed almeno un marciapiede di m. 1,50.

Le strade a fondo cieco dovranno essere dotate di idoneo spazio per l'inversione di marcia degli autoveicoli.

Capitolo II Disciplina del sistema dei servizi

Art.31 Definizione e componenti

Si intende l'insieme delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico generale a supporto delel funzioni insediate.

Il sistema dei servizi si articola nelle seguenti categorie:

- ATTEZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI INSEDIATE
- SERVIZI TECNOLOGICI DI INTERESSE COLLETTIVO
- STRUTTURE ED IMPIANTI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE

Il Piano dei Servizi, in riferimento all'art. 9 della Legge 12/2005 si compone:

- inventario dei servizi comunali rappresentate nella tavola 7/1 7/2 7/3 "Stati d'uso del suolo" e corredato dalle relative schede con riferimento ai fattori di qualità e fruibilità
- determinazione della popolazione residente e della popolazione gravitante sul territorio
- determinazione in base al Documento di Piano delle aree per servizi previsti dal PGT
- determinazione della popolazione insediabile in base alle previsioni del Documento di Piano

Il calcolo della componente residenziale è ricavato dividendo il volume per 150 mc. = abitanti insediabili.

Il Piano dei Servizi:

- conferma tutte le aree e le strutture di proprietà comunali nell'inventario dei servizi comunali comprese quelle derivate dall'attuazione dei Piani Attuativi vigenti
- conferma alcune aree previste dal PGT non di proprietà comunali giudicate determinanti per la dotazione di servizi del tessuto urbano consolidato
- individua nuove aree destinate a servizi del tessuto urbano consolidato
- individua le aree destinate a servizi derivate dall'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT

In tutte le aree di trasformazione individuate nel PGT la rappresentazione delle aree per servizi comporta l'obbligo di cedere le aree indicate all'interno del Piano Attuativo.

E' ammessa la possibilità di modificare la localizzazione dell'area in cessione sempre all'interno dell'ambito del Piano Attuativo, in accordo con l'Amministrazione Comunale in relazione a giustificati motivi di carattere funzionale e di rilevanza ambientale.

Art.31.1 Attrezzature al servizio delle funzioni insediate

Tali zone comprendono le aree di proprietà pubblica e le aree da acquisire alla proprietà pubblica.

Nelle aree da acquisire alla proprietà pubblica preordinate all'esproprio per pubblica utilità o all'acquisizione pubblica tramite cessione all'interno degli ambiti di trasformazione, l'attuazione può essere di competenza dell'Amministrazione Pubblica o può essere demandata ai privati.

All'interno di queste zone destinate alle attrezzature al servizio delle funzioni insediate sono indicate, con apposita sigla, le seguenti categorie:

- AR = attrezzature religiose
- I = istruzione
- C = collettivo
- V = verde e sport
- P = parcheggi

Tali indicazioni possono essere modificate in sede di attuazione del PGT attraverso l'approvazione di specifici progetti delle opere pubbliche, senza che tale modifica comporti variante al PGT.

Parametri urbanistici ed edilizi

AR – Attrezzature religiose

Rc < 40%

H massima ml. 9.00

Sono attrezzature di interesse comune destinate alle attività religiose e di culto, alle residenze dei ministri del culto, alle personale di servizio, nonché alle attrezzature destinate alle attività di formazione religiosa, culturale, ricreativa e di ristoro.

I – Istruzione

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme tecniche del D.M. 18/12/1975 e successive relative all'edilizia scolastica.

C – Collettive

Indice di edificabilità fondiaria <= 2 mc/mq

Rc < 40%

H massima ml. 9.00

Sono attrezzature di interesse comune destinate alle attività amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative.

Gli interventi operativi saranno di norma effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali e attuati dall'Amministrazione Comunale o dagli enti funzionalmente competenti.

La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature collettive può essere sia di competenza pubblica che privata.

V – Verde e sport

I parametri edilizi per gli impianti sportivi sono riferiti alla legislazione vigente specifica per le singole attività.

Gli interventi operativi saranno di norma effettuati mediante progetti approvati dagli organi comunali e attuati dall'Amministrazione Comunale o dagli enti funzionalmente competenti in materia.

I parametri edilizi per al creazione di spazi a verde alberati e attrezzati con percorsi e punti di sosta, di aree per il gioco, di costruzioni funzionali alla fruibilità del verde i parametri dei manufatti sono Rc < 15%.

P – Parcheggi

I parametri urbanistico edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e alle norme specifiche di cui alle leggi e ai regolamenti sulle aree di sosta e parcheggio.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico previste dal PGT e nelle aree in cessione delle zone di trasformazione è eventualmente ammessa la realizzazione nell'interrato di parcheggi privati previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art.31.2 Servizi tecnologici di interesse collettivo

Il PGT identifica come servizi tecnologici di interesse collettivo le aree e le eventuali strutture destiante a:

1. PIAZZOLA ELISUPERFICIE
2. PIAZZOLA ECOLOGICA
3. IMPIANTO DI DEPURAZIONE
4. SERBATOI ACQUEDOTTO COMUNALE
5. EX STAZIONE FUNICOLARE LANZO – S. MARGHERITA – LAGO DI LUGANO

Le aree indicate rappresentano gli spazi di pertinenza delle diverse strutture in relazione alle specifiche e particolari funzioni che vi si svolgono, di gestione pubblica comunale (acquedotto – depuratore - piazzola elisuperfici) di gestione pubblica Comunità Montana (piazzola ecologica) di gestione privata (area di campeggio) di gestione Regionale (ex stazione funicolare).

Norme particolari

Piazzola Elisuperficie

Struttura per il servizio di elisuperficie realizzato in riferimento al D.M. 01.2.2006

Piazzola ecologica

Piazzola per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani realizzata dalla Comunità Montana Lario Intelvese approvata dalla Provincia, Settore Ecologia e Ambiente, in base alla D.C.R. 21.11.1995 n°VI/106

Impianto di depurazione

In base alla Delibera del 4/2/1977 è prescritta una fascia di rispetto assoluta con vincolo di in edificabilità circostante dell'impianto di m. 100.

Entro tale fascia di rispetto sono ammesse esclusivamente opere funzionali all'impianto di depurazione.

Serbatoi acquedotto comunale

Riguardano ambiti interessati da manufatti dei serbatoi di accumulo (basso, medio , alto) della rete idrica comunale.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamenti per aumento delle rispettive capacità.

Ex stazione funicolare Lanzo S. Margherita Lago di Lugano

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Eventuale ridestinazione per funzioni di interesse pubblico sarà resa ammissibile ai sensi dei disposti dell'art.39 (poteri di deroga)

Art.31.3 Strutture ed impianti di interesse sovraccomunale

Riguardano comprensori per attività sportive e ricreative di interesse e portata sovraccomunale.

Comprensorio 1 - Associazione sportiva golf Club Lanzo

Comprensorio 2/1 - Comprensorio sciistico Valsarasena

Comprensorio 2/2 – Pista di sci nordico

Comprensorio 3 - Centro ippico

Comprensorio 1 - Associazione sportiva golf Club Lanzo

Golf a 9 buche

Area per attività sportiva di mq. 236.654

Struttura ricettiva di servizio Club House .

Ammessi interventi di manutenzione delle aree per lo svolgimento dell'attività sportiva,della manutenzione della aree interessate da vegetazione arborea.

Ammessi interventi sull'edificio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, di ampliamento del 30% del volume esistente per adeguamenti funzionali allo svolgimento dell'attività sportiva.

Comprensorio 2/1 - Comprensorio sciistico Valsarasena

Area per attività sportiva sciistica di mq. 272.169

Composta da un impianto di risalita (skilift) al servizio di due piste di discesa, da un campo scuola con sciovia a fune bassa.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento delle piste di discesa.

Sono altresì ammessi gli interventi per gli impianti di risalita di manutenzione ordinaria e straordinaria, per adeguamenti in base alla normativa specifica o di sostituzione degli impianti stessi.

Sono ammessi i manufatti tecnici relativi agli impianti di risalita, manufatti per il ricovero delle attrezzature,e manufatti di servizio per una superficie massima ai 200 mq. di Slp.

Altezza massima dei manufatti ml. 7,00.

Comprensorio 2/2 - Pista di sci nordico

Anello di m. 3.750 omologato dalla Federazione Italiana degli Sport Invernali per lo sci di fondo con percorso parzialmente nei campi del Golf e parzialmente lungo la mulattiera (percorso agrosilvopastorale) nell'area boscata.

Comprensorio 3 - Centro ippico

Area e strutture destinate per attività di addestramento ippico collegate anche ai compiti istituzionali di salvaguardia ambientale delle Giacche Verdi dipendenti della protezione civile.

Sono ammesse strutture coperte per l'addestramento, strutture per il ricovero dei cavalli, strutture di servizio nella misura massima del 50% della superficie territoriale (4000 mq).

Altezza massima dei manufatti m. 7,00.

Capitolo III Disciplina del sistema insediativo

Art.32 Definizioni e componenti

Si intende l'insieme delle zone urbane edificate e edificabili costitutive dell'organismo urbano.

Gli interventi all'interno del Sistema insediativo saranno finalizzati al recupero e alla riqualificazione dell'esistente, attraverso trasformazioni sostenibili ad alta compensazione ambientale in grado di contribuire alla riqualificazione dei tessuti urbani interni e al ridisegno degli ambiti marginali, con particolare attenzione alla qualità ambientale, urbanistica e morfologica dei nuovi insediamenti.

Il sistema Insediativo si articola nelle seguenti componenti:

- Tessuto urbano di antica formazione
- Tessuto urbano consolidato
- Tessuto soggetto a trasformazione

Art.32.1 Tessuto urbano di antica formazione

Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Le zone sono individuate sugli elaborati grafici delle tavole si Azzonamento 15/2 e 15/3 nella scala 1:2.000 e normate nelle tavole 16 e 17 nella scala 1:500.

Nella cartografia delle tavole nella scala 1:500 gli edifici sono identificati in base alla classificazione del tipo di intervento.

Gli interventi superiori alla Classe 1 devono essere riferiti a unità di minimo intervento che corrispondono all'intero edificio riconoscibile dall'originario impianto tipologico e dall'unitarietà dei caratteri architettonici ed edilizi.

Usi consentiti

- Destinazione principale: residenza maggiore del 50% della slp.
- Complementare: servizi relativi alla residenza: attività commerciali di dettaglio, uffici, attività turistico ricettive, artigianato di servizio compatibile.

Le destinazioni funzionali esistenti, non comprese nell'elenco sopracitato sono ammesse: in questi casi gli interventi ammessi devono riguardare opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

<u>Classificazione e modalità degli interventi</u>

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e le opere ammesse sono quelle dell'art. 27 della L.R. 12/2005 con ulteriori prescrizioni contenute nelle seguenti classi di intervento.

La classificazione degli interventi e le modalità operative sono le seguenti:

Classe 1 – per tutti gli edifici e complessi edilizi sono consentite opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria

Gli interventi di ordinaria manutenzione sono subordinati a comunicazione mediante breve relazione e documentazione fotografica al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati a Permesso di Costruire o D.I.A..

Se il progetto incide sull'aspetto esteriore dei luoghi e/o degli edifici il Permesso di Costruire e/o D.I.A. deve essere integrato con l'esame di impatto paesistico ai sensi dell'art. 25 delle norme di attuazione del PTPR.

Classe 2 – Edifici e complessi edilizi per cui, in relazione alla loro attinenza quale bene storico, artistico, monumentale o di interesse ambientale, sono consentite opere di :

restauro e risanamento conservativo

Per gli edifici di Classe 2 gli interventi sono finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento e al consolidamento statico nel rispetto della tipologia distributiva esistente. Unitamente agli interventi di restauro e di risanamento conservativo è prescritto:

- l' eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico

- l'analisi dei materiali costruttivi/tipologici ed estetici

E' ammessa la ricostruzione di elementi architettonici/decorativi, nel totale rispetto dei valori estetici originali. E' vietata la chiusura di logge e porticati e la costruzione di nuovi balconi. Devono essere utilizzati materiali e tecniche costruttive coerenti con gli originali. L'eventuale modifica delle aperture sui prospetti non è consentita, salvo che tali modifiche non contrastino con i caratteri originali dell'edificio. Il progetto deve essere corredato da una dettagliata documentazione fotografica degli elementi tipologici/decorativi. Per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale è obbligatorio acquisire l'autorizzazione dalla soprintendenza competente.

Gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire o D.I.A..

Se vengono apportate modifiche sugli esterni il Permesso di Costruire e/o D.I.A. deve essere integrato con l'esame di impatto paesistico ai sensi dell'art. 25 delle norme di attuazione del PTPR.

Classe 3 – Edifici e complessi edilizi per cui, in relazione alla loro attinenza quale bene storico, artistico, monumentale o di interesse ambientale, sono consentite opere di :

restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia senza demolizione

ristrutturazione edilizia con demolizione

Per gli edifici di Classe 3 gli interventi sono finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione di sedime e sagoma esterna, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta:

- nella ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che risultino, nel progetto, coerenti con il contesto circostante

- nell'uso dei materiali coerenti con quelli circostanti.

Nel caso di intervento di ristrutturazione con demolizione dovranno essere reperiti posti auto nella misura di 1 mq. ogni 20 mc. di volume.

E' ammessa la pertinenziazione di box o aree a parcheggio ad una distanza massima di m. 300 dall'edificio. Non è consentita la monetizzazione.

Gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire o D.I.A..

Se vengono apportate modifiche sugli esterni il Permesso di Costruire e/o D.I.A. deve essere integrato con l'esame di impatto paesistico ai sensi dell'art. 25 delle norme di attuazione del PTPR.

Classe 4 – Edifici e complessi edilizi per cui, in relazione alla loro attinenza quale bene storico, artistico, monumentale o di interesse ambientale, sono consentite opere di :

restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia senza demolizione subordinata a permesso di costruire convenzionato

Per gli edifici di classe 4 gli interventi sono finalizzati al mantenimento della sagoma edilizia esterna tramite la conservazione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti, oltre al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei materiali. Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenti, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva. Il progetto deve essere corredato da una dettagliata documentazione fotografica degli elementi tipologici/decorativi/tecnici del fabbricato.

Dovranno essere reperiti posti auto in quantità e modalità da definire caso per caso mediante la convenzione.

Gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire o D.I.A..

Se vengono apportate modifiche sugli esterni il Permesso di Costruire e/o D.I.A. deve essere integrato con l'esame di impatto paesistico ai sensi dell'art. 25 delle norme di attuazione del PTPR.

Modifica della classe di intervento

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento di chiedere l'applicazione di una classe superiore rispetto a quella indicata nelle tavole di piano, nel caso non sia rispondente allo stato di fatto.

Box e depositi

Gli edifici accessori esistenti devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito.

Tali manufatti devono conservare sia la superficie coperta che il volume esistente, in caso di loro abbattimento non è consentito il recupero della volumetria in altra localizzazione. E' richiesta, quando possibile, la loro mitigazione con essenze arboree sempreverdi preferibilmente rampicanti.

Gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire e/o D.I.A. integrato con l'esame di impatto paesistico ai sensi dell'art. 25 delle norme di attuazione del PTPR.

Giardini e orti

Le aree di pertinenza degli edifici che ospitano giardini e orti devono essere conservate.

In caso di intervento sull'edificio di cui sono pertinenza è prescritto uno specifico progetto di manutenzione straordinaria degli stessi.

Dovrà essere predisposto un rilievo dello stato di fatto delle essenze arboree presenti e un progetto con evidenziate tutte le modifiche (abbattimenti e nuove piantumazioni)

Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli elementi che caratterizzano le parti esterne agli edifici.

Dovranno essere conservate e ripristinate le pavimentazioni in pietra naturale.

Non è consentita la modifica di aree a verde con pavimentazione fatta eccezione pei i nuovi percorsi pedonali.

Dovrà essere predisposto un rilievo dello stato di fatto delle essenze arboree presenti e un progetto con evidenziate tutte le modifiche (abbattimenti e nuove piantumazioni)

Gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire e/o D.I.A. integrato con l'esame di impatto paesistico ai sensi dell'art. 25 delle norme di attuazione del PTPR.

Manufatti di valore

Per manufatti di valore si intendono affreschi e decori.

Sono consentite opere di restauro.

Non è consentita la loro rimozione per una nuova collocazione.

Il progetto deve essere corredato da documentazione fotografica e dettagliata relazione sul procedimento di restauro che si andrà a svolgere.

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire previo autorizzazione della Soprintendenza.

Prescrizioni generali

Colore facciate

Per tutte le classi di intervento il colore dell'intonaco dovrà essere proposto con riferimento alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto.

Elementi costruttivi non ammissibili:

- serramenti in alluminio di colore anodizzato
- tapparelle
- intonaci plastici
- insegne luminose
- applicazione sulle facciate o in copertura di corpi tecnici (condizionatori, pompe di calore, caldaie, serbatoi per pannelli solari)
- più di un'antenna parabolica per edificio
- pavimentazione in autobloccanti salvo che di colore grigio

Pannelli solari e fotovoltaici

I pannelli devono essere integrati nel manto di copertura

Art.32.2 Tessuto urbano consolidato

DEFINIZIONE E OBBIETTIVI

Per tessuto urbano consolidato si intende l'insieme delle parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione e/o la trasformazione comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento.

Gli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato sono finalizzati alla conservazione attraverso la manutenzione qualitativa e per i nuovi interventi al miglioramento delle qualità architettoniche e ambientali.

Si articola nelle seguenti zone:

- aggregati urbani di pregio ambientale e architettonico A2/A3/A4;
- zone residenziali consolidate di completamento B1/B2/B3;
- zona residenziale a pianificazione attuativa in atto C1;
- zona per attività turistiche, ricettive, alberghiere e assistenziali D1;
- zona per attività produttive, artigianali, commerciali D2.

Art.32.2.1 Aggregati urbani di pregio ambientale e architettonico – A2

Riguardano il sistema delle ville con parco, di particolare valore ambientale per gli apparati arborei delle aree pertinenziali e per il valore architettonico degli edifici strutturatosi tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento.

Destinazioni funzionali

Principale: residenza e relativi accessori

Complementare: attività culturali, turistiche ricettive.

Modalità d'intervento

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Norme particolari

E' ammesso il recupero del sottotetto senza modificare le altezze interne della copertura, conservando i caratteri stilistici e costruttivi del manto di copertura.

Ammessi, come aperture in copertura, unicamente i lucernari.

Particolare cura deve essere rivolta al mantenimento dell'apparato arboreo nelle singole differenziazioni tipologiche curando la conservazione e in caso di deperimento o moria provvedendo alla loro sostituzione.

Altrettanta cura deve essere posta nella conservazione dell'originario impianto dell'arredo (manufatti, percorsi, aree prative etc.) del parco.

Art.32.2.2 Aggregati urbani di pregio ambientale – A3

Riguardano il sistema delle ville con parco e/o giardini di significativo valore ambientale strutturatisi nel periodo tra la fine dell'ottocento e i primi decenni del novecento.

Destinazioni funzionali

Principale: residenza e relativi accessori

Complementare: attività culturali, turistico ricettive.

Modalità d'intervento

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione e ricostruzione;

Norme particolari

E' ammesso il recupero del sottotetto senza modifica dell'altezza di gronda e del colmo di copertura.

La ristrutturazione edilizia è attuata con il permesso di costruire convenzionato.

Il verde delle aree pertinenziali deve essere mantenuto e tutelato in quanto elemento ecologico e ambientale indicato nel sistema della rete ecologica provinciale.

Particolare cura deve essere rivolta al mantenimento dell'apparato arboreo nelle singole differenziazioni tipologiche curando la conservazione e in caso di deperimento o moria provvedendo alla loro sostituzione.

Art.32.2.3 Aggregati urbani di riqualificazione – A4

Riguarda gli ambiti di più recente edificazione ambientalmente incoerente con i contigui aggregati urbani di pregio ambientale (A3) e di pregio ambientale e architettonico (A2).

Usi consentiti

Principale: residenze e relativi accessori.

Complementare: attività culturali, turistico ricettive.

Modalità d'intervento

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia compresi interventi di demolizione perziale e/o totale e ricostruzioe con un incremento del 20% della volumetria preesistente senza l'obbligo del mantenimento dell'originario sedime.

Norme particolari

Le aree pertinenziali, nel caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione devono essere riqualificate dal punto di vista ambientale al fine di poter realizzare un contesto omogeneo ai caratteri degli spazi a verde dei contigui comprensori ricompresi nelle zone A2/A3 per coerenza.

Art.32.2.4 Zona residenziale consolidata di completamento – B1

Riguarda uno specifico ambito caratterizzato da un tessuto insediativo intensivo posto al margine superiore del centro storico di Lanzo.

Destinazioni funzionali

Principale: residenziale e accessori.

Complementare: attività commerciali, terziarie, artigianali compatibili.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If = 1.00 mc/mq

H max = ml. 7.50

Numero massimo piani fuori terra = 2

RC <= 1/3

Modalità d'intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Risanamento conservativo.

Ampliamento.

Demolizione e ricostruzione senza obbligo del mantenimento dell'originario sedime.

Norme particolari

Per gli edifici esistenti privi,alla data di adozione del Piano, di autorimesse è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L. n 122/89, a condizione che le altezze interne non superino i ml. 2.40 e che il nuovo volume sia prioritariamente aggregato a quello esistente. Detti box sono esclusi dal computo volumetrico e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Art.32.2.5 Zona residenziale consolidata di completamento – B2

Riguarda gli ambiti degli aggregati urbani dello sviluppo insediativo contiguo ai centri storici.

Destinazioni funzionali

Principale: residenziale e accessori.

Complementare: attività turistico ricettive, culturali, commerciali, terziarie, assistenziali, artigianali compatibili.

Tipologia edilizia residenziale

Edifici isolati.

Ville mono-bifamigliari

Residenze plurifamiliari con un massimo di quattro unità.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If = 0.80 mc/mq

H max = ml. 7.50

Numero massimo piani fuori terra = 2

RC <= ¼

Ip = 25%

Modalità d'intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Risanamento conservativo.

Ampliamento.

Demolizione e ricostruzione senza obbligo del mantenimento dell'originario sedime.

Nuova costruzione.

Norme particolari

Per gli edifici esistenti privi,alla data di adozione del Piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L. n 122/89, a condizione che le altezze interne non superino i ml. 2.40 e che il nuovo volume sia prioritariamente aggregato in quello esistente. Detti box sono esclusi dal computo volumetrico e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Art.32.2.6 Zona residenziale consolidata di completamento – B3

Riguarda gli ambiti di più recente espansione.

Destinazioni funzionali

Principale: residenziale e accessori.

Complementare: attività turistico ricettive, culturali, commerciali, terziarie, assistenziali, artigianali compatibili.

Tipologia edilizia residenziale

Edifici isolati.

Ville mono-bifamigliari

Residenze plurifamiliari con un massimo di quattro unità.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If = 0.60 mc/mq

H max = ml. 7.50

Numero massimo piani fuori terra = 2

RC <= 1/5

Ip = 30%

Modalità d'intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ristrutturazione.

Ampliamento.

Demolizione e ricostruzione senza obbligo del mantenimento dell'originario sedime.

Nuova costruzione.

Norme particolari

Per gli edifici esistenti privi,alla data di adozione del Piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L. n 122/89, a condizione che le altezze interne non superino i ml. 2.40 e che il nuovo volume sia prioritariamente aggregato in quello esistente. Detti box sono esclusi dal computo volumetrico e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Art.32.2.7 Zona residenziale a pianificazione attuativa in atto – C1

Riguardano le aree sottoposte a preventivi piani di lottizzazione convenzionati in atto.

Destinazioni funzionali

Principale: residenziale e accessori.

Complementare: attività turistico ricettive, culturali, commerciali, terziarie, assistenziali.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e i parametri urbanistici sono quelli indicati nelle convenzioni dei rispettivi piani attuativi, elencati nella scheda specifica, validi sino alla data di scadenza prevista dalle rispettive convenzioni.

Norme particolari

Nel caso che alla scadenza della convenzione, fermo restando l'obbligo del completamento delle opere di urbanizzazione, si applicherà per i lotti inedificati l'indice fondiario previsto dal Piano Attuativo, rispettando le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade previste nell'originario piano attuativo.

Art.32.2.8 Zona per attività turistiche, alberghiere, assistenziali – D1

Riguardano gli specifici ambiti del sistema ricettivo e assistenziale.

Destinazioni funzionali

Principale: attività turistico-ricettiva, alberghiera, culturale, congressuali, ricreative, assistenziale.

Compatibili: attrezzature per la ristorazione, attività commerciali, residenza al servizio.

Indici e parametri urbanistici

Per le strutture alberghiere:

- Ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e la ricostruzione senza l'obbligo del mantenimento dell'originale sedime;
- Ampliamenti nelle quantità indicate di seguito per ciascuna delle singole strutture.

Zocca, Belvedere, Milano, Villa Olga = 30% del volume esistente

Mariuccia, Touring, Altavalle, Le Conifere = 35% del volume esistente

Campeggio Pian delle Noci = 20% del volume esistente

Rondanino = 50% del volume esistente

Altezza massima pari all'esistente.

Per le strutture che svolgono attività di ristorazione:

- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento nelle quantità indicate per ciascuna delle singole strutture.

Crotto dogana, La Baita = 35% del volume esistente

Ranch Augusto = 50% del volume esistente

Altezza massima ml. 7.50

Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto.

Norme particolari

Per l'Hotel Funicolare valgono le disposizioni contenute nel Programma Integrato di Intervento approvato con Delibera C.C. n.8 del 29.03.2006

Art.32.2.9 Zona per attività produttive, artigianali, commerciali – D2

Destinazioni funzionali

Principale: insediamenti industriali e artigianali, commerciali e depositi.

Complementare: residenziale di servizio nella misura massima di un alloggio per il titolare o dirigente dell'azienda o per il custode.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If = 2.00 mc/mq

H max = ml. 10.00

RC <= 60%

Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto

Norme particolari

Area a verde alberato nella misura del 15% della SF

In relazione all'art. 56 del PTCP le medie strutture alimentari e non alimentari potranno raggiungere la superficie di vendita massima di mq. 1500.

Art.32.3 Tessuto urbano soggetto a trasformazione

Art.32.3.1 Definizioni e obbiettivi

Per tessuto soggetto a trasformazione si intende l'insieme delle parti del territorio di recupero urbanistico o di nuovo impianto destinate a soddisfare esigenze abitative, di interesse turistico-ricettive e assistenziali, finalizzate a costituire nuove opportunità di riqualificazione della struttura insediativa della popolazione residente e della popolazione turistica nei diversi aspetti.

Art.32.3.2 Norme generali

Per zone di trasformazione si intendono specifici ambiti urbani individuati nell'elaborato di progetto tavola di azzonamento del PGT n. 15/2 e 15/3 in scala 1:2000 con specifica perimetrazione, campitura , sigla e numerazione progressiva che interessano aree dismesse, di riqualificazione funzionale parzialmente o totalmente costruite e aree di nuovo impianto prevalentemente o del tutto libere da edifici.

Le zone di trasformazione sono suddivise nelle seguenti classi:

- aggregati urbani di pregio ambientale – A3

- zone residenziali di nuova formazione – C2
- zone per attività turistiche, ricettive, alberghiere, assistenziali – D1

Tutte le zone di trasformazione sono soggette a intervento urbanistico attuativo esteso all'intero perimetro indicato nelle tavole.

Nel caso di minima difformità tra la perimetrazione prevista dal piano attuativo e l'indicazione catastale delle proprietà è possibile modificare il perimetro del piano attuativo purchè interessi aree aventi destinazione non difforme.

La potenzialità edificatoria che è consentito per ogni P.A. è distribuita in misura eguale sull'ambito delle aree di trasformazione tra le aree soggette a interventi edificatori e le aree soggette a " perequazione"(compensazione) mediante l'attribuzione di un valore edificatorio a tutte le proprietà che concorrono alla trasformazione urbanistica da concentrarsi all'interno delle aree indicate edificabili.

Gli indici di edificabilità territoriale **It** applicabili alla Superficie territoriale sono indicate nelle rispettive schede delle zone di trasformazione citate nel Documento di Piano che si riportano in elenco, unitamente agli indici urbanistico-edilizi, alle destinazioni funzionali, alle tipologie edilizie, alle modalità d'intervento, ai riferimenti per le prestazioni ambientali, alle prescrizioni vincolistiche, alla destinazione della perequazione localizzata, alla fattibilità geologica e al parere geologico sulla edificabilità.

Le aree per la viabilità privata di accesso agli insediamenti e per i parcheggi pertinenziali sono comprese nella superficie territoriale.

Le aree per servizi indicate per ogni ambito di trasformazione hanno le destinazioni previste nel Piano dei Servizi.

In presenza del progetto di Piano Attuativo su indicazione dell'Amministrazione Comunale ed anche su iniziativa dei sottoscrittori del P.A., possono essere concordemente modificate le destinazioni funzionali delle aree ad uso pubblico, previste dal Piano dei Servizi, e la loro localizzazione senza che ciò si configuri variante al PGT.

Art.32.3.3 Aggregati urbani di pregio ambientale – A3

Riguardano i:

PR1 - Località via S. Sebastiano

PR2 - Località viale Poletti

PR3 - Località via Volta

Attuabili in base alle disposizioni contenute per ciascuno nelle schede specifiche allegate al Documento di Piano.

Art.32.3.4 Zone residenziali di nuova formazione – C2

PA1 - località viale Campione - via Paraviso

PA2 - località via Paraviso

PA3 - località via Spazzi

PA4 - località via Provinciale/v.le Campione

PA5 - località via S.Sebastiano

PA6 - località viale Poletti

PA7 - località via Novi

PA8 - località via S.Sebastiano

PA9 - località via Vivaldi

PA10 - località via Vivaldi

PA11 - località via Vivaldi

PA12 - località via Vivaldi

PA13 - località via c.Aglio

PA14 - località via Palli

PA15 - località via IV Novembre

Attuabili in base alle disposizioni contenute per ciascuna nelle schede allegate al Documento di Piano.

Art.32.3.5 Zone per attività turistiche, ricettive, alberghiere, assistenziali – D1

PA16 - località viale Poletti/via Goldoni

PA17 - località via provinciale n.13(Pian delle Noci)

Attuabili in base alle disposizioni contenute per ciascuna nelle schede allegate al Documento di Piano.

Capitolo IV Disciplina del sistema agricolo-ambientale

Art.33 Definizione e criteri

Per sistema agricolo ambientale si intende l'insieme delle aree extraurbane in cui esista l'attività agricola primaria e gli ambiti delle aree boschive da tutelare e conservare costitutivi del paesaggio locale che contribuiscono alla qualità ambientale ed ecologica dell'intero territorio comunale.

Il sistema agricolo ambientale si articola nelle seguenti componenti:

- Zona agricola produttiva
- Zona agricola boschiva
- Edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo

Art.33.1 Zona agricola produttiva

Le zone agricole produttive sono costituite dalla parte del territorio a prato, seminativo e pascolo destinato all'attività agricola.

Sono ammessi esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali asserviti all'attività agricola è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul fabbricato edilizio esistente.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Si applicano le disposizioni dell'art. 59 della Legge n. 12/2005 comma 3:

- le abitazioni dell'imprenditore o salariato agricolo > 0.01 mc/mq su terreni a prato – prato pascolo permanente con un minimo di mc. 500 per azienda;
- > 0.03 mc/mq per gli altri terreni agricoli.

Le attrezzature agricole e le infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici ma non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti ai territorio di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di Lanzo di un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 10.000

Altezza :

- ml.6.00 per le residenze;
- ml.7.00 per le strutture agricole salvo maggiori altezze per le strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.

In tali zone il rilascio del permesso di costruire, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, di cui all'art. 60 della L.R. n.12/2005, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati della stessa legge.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n.12/2005.

Nei confronti di zone omogenee residenziali edificate o di espansione edificatoria e di edifici esistenti in zona agricola aventi destinazione residenziale (così come individuati nelle tavole di piano) la distanza minima dai confini degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo sarà di ml. 50.00, dai fabbricativi ml. 100.00, anche nel caso che siano interposte strade pedonali o carrabili.

In questa zona nessun movimento di terra può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.

Le recinzioni dovranno essere in siepi, altezza massima ml. 1.50 o di tipo a staccionata o a paline in legno e reti in modo da garantire il passaggio di piccoli animali.

Art.33.2 Zona agricola boschiva di valore ambientale

Le zone agricole boschive sono costituite dalla parte del territorio ricoperto interamente da vegetazione arborea di valore ambientale paesaggistico ed ecologico non adibite ad uso agricolo.

Il PGT persegue la salvaguardia e la riqualificazione degli ambiti boscati come sistema ambientale e forestale.

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o di alto fusto.

Art.33.3 Edifici esistenti in zona agricola aventi destinazione residenziale

Il PGT conferma, con particolare contrassegno, gli edifici esistenti in zona agricola aventi destinazione residenziale.

<u>Modalità d'intervento</u>

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione con ampliamento del 20% del volume esistente.

<u>Norme particolari</u>

Il recupero e l'ampliamento degli edifici è ammesso previa verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazioni primarie.

Le recinzioni degli edifici esistenti in zona agricola avente destinazione residenziale, sono limitate ad un'area pertinenziale pari a 10 volte la superficie coperta dell'edificio stesso.

Art.33.4 Recinzioni

Le recinzioni delle aree pertinenziali degli edifici esistenti dovranno essere in siepi con altezza massima di ml. 1.50, con all'interno paline in legno e rete metallica atta a garantire il passaggio di piccoli animali. Nelle zone agricolo boschive non sono ammesse recinzioni di qualsiasi tipo.

Art.33.5 Manufatti esistenti aventi destinazione diversa dalla residenza

Gli organismi edilizi esistenti in zona agricola produttiva con funzione non più connesse all'attività agricola, se tipo logicamente idonei, sono equivalenti a quelli con funzioni residenziali e recuperabili senza incremento di volume.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 34 Visuali sensibili

Per quanto concerne l'indicazione dei punti panoramici della Sighignola e del Belvedere indicati come visuali sensibili rispettivamente nel PPR e nel PTCP devono essere salvaguardate le potenzialità di percezione del paesaggio.

Devono essere quindi evitati interventi e attività che possono portare ostruzione della veduta panoramica, possano compromettere le condizioni di fruibilità pubblica dei siti, possano compromettere la tranquillità della percezione evitando la collocazione di spazi per la sosta di automezzi a ridosso dei rispettivi punti di veduta.

Art. 35 Tutela degli ambiti di massima naturalità

Le aree ricadenti negli ambiti di cui alla Legge n. 431 del 8.8.1985 art. 1d parte prevalente delle aree classificate in zona agricola boschiva di valore ambientale normate dall'art. 32.2 , sono altresì sottoposte agli obbiettivi e alla disciplina dell'art. 17 (tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità) alla normativa del PTR.

Art. 36 Sentieristica

Nella tav. 6 - Viabilità e Sentieri : è rappresentata la viabilità agro-silvo-pastorale così come definita dal Consorzio Forestale –Comunità Montana Lario Intelvese validata dalla Regione Lombardia-Direzione Generale Agricoltura il 30.9.2008 a cui fa riferimento il relativo regolamento comunale in via di approvazione.

Art.37 Componente geologica del PGT

Il rilascio del permesso di costruire o la Denuncia di inizio di attività sono subordinate al rispetto delle prescrizioni contenute nello studio geologico esteso a tutto il territorio comunale che costituisce parte integrante del presente PGT.

La condizione geologica potrà essere ridefinita attraverso uno studio geologico di dettaglio ai sensi della DGR n.7/374 del 28.5.2008 che costituisce variante urbanistica.

Art.38 Risparmio energetico

Tutti gli interventi di nuova costruzione e ricostruzione dovranno rispettare i disposti della L.R. n. 39/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Art.39 Edifici in contrasto con il PGT

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile e il relativo peso insediativo.

Art.40 Immobili condonati

Gli edifici e le porzioni di essi, per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia e/o autorizzazione in sanatoria sono considerati esistenti alla data in cui è stato attuato l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono agli effetti dell'attribuzione della possibilità di adeguamento edilizio.

Art.41 Titoli abilitativi

I titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione del PGT rimangono valide sino alla loro scadenza prevista.

Art.42 Poteri di deroga

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. n.12/2005 la deroga alle presenti norme è consentita esclusivamente per edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla osta della Regione.

Art.43 Impegnativa volumetrica

La documentazione a corredo dei titoli abitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da una dichiarazione autocertificata ai sensi di legge (secondo modulistica che verrà all'uopo predisposta dall'UTC) dalla quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate e schema grafico raffigurante le particelle che sono servite per il calcolo del volume impegnato. Occorre l'acquisizione di analogo atto ogni qualvolta si intendano realizzare volumetrie "una tantum" o similari, ammesse dalle norme degli ambiti omogenei. L'ufficio tecnico comunale cura la tenuta di tale registro contenente le suddette dichiarazioni, dandone menzione nei titoli abilitativi a costruire. Per gli edifici esistenti a partire dalla data di adozione del PGT l'area asservita è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità ivi previsti per la zona in cui sono ubicati, sempre che l'area risulti a tale data appartenente al proprietario dell'edificio. In alternativa alla tenuta del registro o in caso di interventi di media entità riguardanti costruzioni oltre il mero edificio unifamiliare, l'ufficio tecnico potrà comunque richiedere atto di vincolo registrato e trascritto nei pubblici registri.