

Comune di Proserpio

(Provincia di Como)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R3[■]

Progettazione urbanistica:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n° 165-A*
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n° 1984-A*
con

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n° 2254-A*
Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n° 2121-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n° 165-A*
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n° 1984-A*
con

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n° 2121-A*
Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n° 2254-A*

gennaio 2013

ADOZIONE	D.C.C. 18.07.2012 n° 31
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	P.D. 08.11.2012 n. 24/48122
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 28.12.2012 n° 45

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

SOMMARIO

TITOLO I:	CONTENUTO DEL P.G.T.	4
Art. 1 -	IL P.G.T.	4
Art. 2 -	DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	4
TITOLO II:	PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE	5
Art. 3 -	DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ	5
Art. 4 -	ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI	7
Art. 5 -	DISTANZE	8
Art. 5 bis -	ALLINEAMENTI	9
Art. 6 -	RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	9
Art. 7 -	DESTINAZIONI D'USO	10
Art. 8 -	URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	10
Art. 8bis -	OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	11
Art. 9 -	MURI DI SOSTEGNO	12
Art. 9 bis-	COSTRUZIONI ACCESSORIE	12
Art. 10 -	SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	12
Art. 10bis -	ACCESSI CARRAI	13
Art. 11 -	SERVIZI PUBBLICI COMUNALI	13
Art. 12 -	IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	14
Art. 13 -	DISCIPLINA PAESAGGISTICA	14
Art. 13 bis -	INGEGNERIA NATURALISTICA	15
Art. 13 ter -	ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA ED AGRO-COLTURALE	15

Art. 13 quater-RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	15
Art. 13 quinquies -ALBERI MONUMENTALI	16
Art. 14 - PIANI ATTUATIVI COMUNALI	16
Art. 14 bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE	16
TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	17
Art. 15 - AMBITI OMOGENEI	17
Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO	18
Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	18
Art. 16.2- V.I.S. - VILLE DI IMPIANTO STORICO ED ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A COMPENDI DI PREGIO AMBIENTALE	21
Art. 16.3- R.F.T.R. RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE TURISTICO-RICETTIVA	23
Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE	25
Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	25
Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE	26
Art. 17.3 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO	28
Art. 17.4 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE	29
Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	30
Art. 18.1 - A.T.R. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE	30
Art. 18.2 - R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE-RESIDENZIALE	31
Art. 18.3 - R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA	32
Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE	34
Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	34
Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA	35
Art. 20 - AREE AGRICOLE	38
Art. 20.1 - A.A.C. AMBITI AGRO-COLTURALI DI INTERESSE STRATEGICO	38
Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	42
Art. 21.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	42
Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO	44
TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ	45

Art. 22 -	SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	45
Art. 23 -	STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE	45
Art. 24 -	COLLEGAMENTI MONTANI E PAESAGGISTICI	46
Art. 25 -	ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	46
TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI		47
Art. 26 -	RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	47
Art. 27 -	INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	47
Art. 28 -	RETICOLO IDRICO	47
Art. 29 -	SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	47
Art. 30 -	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	48
Art. 31 -	REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	48
	a) Cabine di trasformazione	48
	b) Elettrodotti	48
Art. 32 -	AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE	49

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.

Art. 1 - IL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce, ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n°. 12 e s.m.i., l'assetto dell'intero territorio comunale ed è identificato dalle seguenti componenti, come riscontrate dall'art. 10bis "*Disposizioni Speciali per Comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti*" aggiunto con L.R. 14.03.08 n°. 4:

1. Il Documento di Piano (D.d.P.)
2. Il Piano dei Servizi (P.d.S.)
3. Il Piano delle Regole (P.d.R.)

Esso si pone come strumento complesso ove tali momenti rappresentano le articolazioni di un unico atto procedimentale, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Sotto il profilo giuridico il Documento di Piano ne interpreta la fase programmatoria e non produce effetti diretti sul regime giuridico delle aree, il Piano dei Servizi la fase strutturale e costituisce carattere prescrittivo e vincolante per le previsioni concernenti i soli immobili necessari alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale, il Piano delle Regole la fase operativa e comporta effetti diretti sul regime delle aree.

Esso, ispirandosi ai principi e ai criteri dettati dall'art. 1 pari legge ne determina le modalità di attuazione, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica di cui al P.T.R. approvato con D.C.R. 19.01.2010 n°. VIII/951 (B.U.R.L. 17.02.10 n°. 6), nonché in applicazione dei contenuti di carattere prescrittivo e in conformità con gli orientamenti programmatici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. approvato con D.C.P. 02.08.06 n°. 59, pubblicazione B.U.R.L. 20.09.06 n°. 38) a mente dell'art. 6 N.T.A. ivi parte integrante e sostanziale.

Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 (che disapplica l'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n°. 380 e s.m.i.) con i riferimenti alle fattispecie a proposito definite dalla C.M. 3210/67.

TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ

Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale s'intende l'intera superficie dello spazio interessato dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria, sia le aree destinate ai servizi urbanistici previsti dal P.G.T. al suo interno, con esclusione delle aree ivi destinate alla viabilità esterna.

La superficie territoriale è utilizzata per la verifica dell'indice di densità territoriale.

Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, espressa in mq, s'intende la parte di area risultante dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Densità Fondiaria (Df)

La **densità fondiaria** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.

Densità Territoriale (Dt)

La **densità territoriale** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie territoriale.

Per l'attuazione del P.d.R. si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi, la densità territoriale negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Attuativo.

Densità arborea (Da)

È il numero di alberi esistenti o da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie, secondo quanto specificato nelle norme d'ambito.

Volume edilizio (V)

Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno misurato a partire dalla quota naturale del terreno attorno al fabbricato o dallo spiccato del marciapiede stradale esistente o previsto se più basso, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile.

Sono da considerarsi volume, la parti interrato o seminterrate destinate ad attività che richiedono il conseguimento del certificato di agibilità.

Dal computo del volume devono essere esclusi soltanto:

- lo spessore dei muri perimetrali e dei solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e ristrutturazioni assentite dopo il 01.01.2008 alle condizioni stabilite dall'art. 1ter L.R. 26/95, come introdotto dall'art. 12 L.R. 33/07 e coordinato con le disposizioni nazionali vigenti in materia di efficienza energetica;
- i piani interrati ad uso generalmente accessorio e di servizio quando l'altezza utile interna è pari o inferiore a ml 2,40 e la superficie delle pareti interrate è maggiore o uguale a 2/3 dello

- sviluppo totale delle pareti perimetrali del piano stesso, a 1/2 nel caso di terreni contraddistinti da acclività superiore al 30%;
- le autorimesse ricavate sulla copertura degli edifici stessi, se dotate di un'altezza massima inferiore o uguale a mt 2,10;
 - porticati, □□ logge, loggiati e gallerie di uso pubblico o a tale scopo asserviti;
 - porticati, logge e loggiati, se annessi alla residenza e completamente aperti su almeno due lati, entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento del piano corrispondente, come definita dal successivo art. 6 e aventi una profondità pari o inferiore a ml. 2.50;
 - i sottotetti con altezza minima in gronda pari o inferiore a m 0,50, altezza media calcolata quale rapporto tra il volume e la superficie lorda di pavimento, inferiore a m 1,80 con pendenza di falda pari o inferiore al 40%;
 - volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n°. 6/38573, opere di superamento delle barriere architettoniche su edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 13/89;
 - le opere elencate all'art. 17, punto 3, lett. e), D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Gli edifici ubicati su terreni in pendenza non possono essere di norma collocati su strutture portanti lasciate aperte ai piani inferiori, fatte salve soluzioni dotate di adeguati requisiti di inserimento ambientale, come comprovato in sede di esercizio della subdelega di tutela del paesaggio ai sensi dell' art. 80 L.R. 12/05 e s.m.i..

Ai fini della verifica della residua capacità volumetrica afferente immobili già edificati, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi propri delle zone omogenee di appartenenza, debbono applicarsi alle costruzioni esistenti i criteri di computo esposti ai commi precedenti.

Quando viceversa gli incrementi volumetrici sono identificati con quota percentuale il riferimento volumetrico ai manufatti esistenti deve intendersi come il vuoto per pieno escluse soltanto le parti interrato non autonomamente agibili.

Per gli edifici esistenti, non ricadenti negli ambiti N.A.F. e V.I.S., regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di legge, sono sempre ammessi gli interventi contemplati dall'art. 27, primo comma, lettere a), b), c), d), L.R. 12/05 e s.m.i., in conformità con le destinazioni rispettivamente previste dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme; in particolare gli interventi di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i disposti dettati dal terzultimo comma del presente articolo, sono disciplinati dal suddetto art. 27, primo comma, lett. d), ultimo periodo, come autenticamente interpretato dall'art. 22 L.R. 05.02.10 n°. 7.

Nel caso che detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o identificate come fasce di rispetto stradale nell'elaborato n°. R2[■] "Tavola delle Previsioni di Piano", gli interventi edilizi definiti con le sopraccitate lettere c) e d), sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata e trascritta sotto forma di atto d'obbligo unilaterale.

Sono assoggettati a pari impegnativa le recinzioni eventualmente richieste per motivi di protezione e sicurezza di tali aree.

Gli edifici non funzionali all'agricoltura o non ricadenti negli ambiti agricoli, come individuati nel presente P.G.T. e suscettibili di demolizione per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza sovra locale, possono essere ricostruiti previa apposita convenzione deliberata dal

Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, comma 8 septies, L.R. 12/05 cit.

In ogni caso gli edifici dotati di valori storico-architettonici, tipologici e stilistico-decorativi sostanzialmente integri e leggibili come testimonianza significativa dell'epoca di appartenenza, sulla base di apposita attestazione documentale scritto-grafico-fotografica, possono essere oggetto degli interventi contemplati dall'art. 27, lettere a), b) e c), L.R. 12/05 cit.; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla lettera d) pari articolo alla esclusiva condizione dell'integrale mantenimento dei valori sopra descritti, ove interessino gli elementi esterni degli organismi edilizi.

Sono consentiti i trasferimenti di volume e degli altri parametri edilizi fra aree appartenenti a zone esclusivamente residenziali o produttive nel presente strumento urbanistico, fatti salvi i disposti del successivo articolo 12.

Ove siano interessate aree definite di Trasformazione (AT) o di Riqualificazione Funzionale (RF) l'efficacia del precedente comma è verificata comunque dal rispetto dei requisiti giuridici riconosciuti alla pianificazione esecutiva e degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche.

Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI

Altezza massima delle costruzioni (H)

È espressa in m e costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi

L'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino all'intersezione fra parete esterna e sporto di gronda alla radice del tetto; nel caso di tipologia a falda la pendenza non potrà superare il 40%;

Per esigenze comprovate di riempimento di avvallamenti o di adeguamento al livello stradale, detta quota può essere attestata su un piano riportato massimo di 1,00 mt rispetto alla quota naturale originaria del terreno.

Qualora si tratti di organismi produttivi il recapito superiore si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura.

In relazione a edifici in zone di pendenza, l'altezza si calcola come media dell'altezza massima e minima riferita al piano di campagna originario, mentre l'altezza massima, a valle dell'edificio, non può eccedere l'altezza di zona oltre i 3,00 mt.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, attesa una pedata minore di mt. 12.00 ripetibile solo due volte, l'altezza massima calcolata sui lati a scala dell'edificio, non può mai superare l'altezza massima di zona.

Altezza media interna dei locali (hm)

L'altezza media interna dei locali d'abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per gli spazi accessori e di servizio; a m 2,10 per corridoi e ripostigli, fatte salve le disposizioni stabilite dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 cit. in tema di recupero dei sottotetti. A quest'ultimo proposito l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi dovrà garantire le mere dimensioni sufficienti ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dettati dal regolamento d'igiene tipo vigente.

Sono ammesse altezze inferiori relativamente alle porzioni di territorio comunale situate oltre l'isoipsa di mt 600 s.l.m., secondo le disposizioni del

Regolamento Edilizio Comunale vigente; in ogni caso entro i limiti fissati dal paragrafo 3.4.8. del Regolamento d'Igiene Tipo pre-vigente (D.G.R. 45266/89).

Sono ammessi soppalchi di superficie massima pari a 1/2 di quella totale del vano stesso, quando sia la parte sottostante che quella sovrastante raggiunga un'altezza minima di mt 2,10.

Per quanto non compreso nel presente articolo si rimanda al suddetto Regolamento d'Igiene Tipo.

Art. 5 - DISTANZE

La normativa distingue:

- distanze dai confini;
- distanze dalle strade;
- distanze dagli altri edifici.

Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce:

- a) distanza di un edificio dai confini:**
la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio.
- b) distanza tra edifici:**
la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici;
- c) distanza di un edificio dalla strada:**
la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

Nel caso di pensiline , balconi, scale o in genere sbalzi, inferiori o uguali a m 1,20, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso.

La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di mt 5,00.

La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00.

È possibile la costruzione di edifici con pareti poste a distanze inferiori ai m 5,00 dai confini del lotto , solo mediante la stipula di convenzione con i confinanti, registrata e trascritta, che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

L'edificazione in aderenza è ammessa. Nel caso di lotti contermini non edificati, essa va regolamentata con una convenzione di contiguità fra i confinanti. Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

Le distanze determinate dalla collocazione di componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, pergolati, depositi attrezzi ecc. max mq 4,00 s.l.p. ed H max mt 2,20) non stabilmente ancorate al terreno, nonché piscine e accessori interrati, debbono rispettare le specifiche disposizioni del Codice Civile.

Sono consentite distanze fra edifici, e dai confini ove interessati, inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi, fatto salvo il rispetto degli specifici riferimenti al Codice Civile:

1. edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i.;
2. edifici previsti dai piani attuativi;
3. edifici appartenenti a fondi finitimi, ma posti in dislivello, tale da ricomprendersi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso;
4. edifici inseriti nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) come descritti nel successivo Titolo III delle presenti norme, tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 D.M. 1444/68, in particolare primo comma punti 1) e 2);
5. opere di superamento delle barriere architettoniche;
6. opere descritte al settimo comma, ultimo punto del precedente art. 3.

Le distanze minime degli edifici dal confine esistente o di previsione di strade riservate al traffico veicolare urbano ed extraurbano di attraversamento debbono essere di mt 5.00, salvo prescrizioni più restrittive in conformità al D.P.R. 26.04.93 n°. 147, come modificato dal D.P.R. 16.09.96 n°. 610, e indicato nell'elaborato R2[■] "Tavola delle Previsioni di Piano".

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di interesse agro-silvo pastorale ovvero di tipo locale a fondo cieco o comunque contraddistinti da sedimi storici entro tessuti insediativi consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile.

Art. 5 bis - ALLINEAMENTI

Nel rispetto del Codice Civile e dei parametri volumetrici attribuiti ai singoli ambiti omogenei, per ampliamenti non eccedenti il 100% del fronte dell'edificio originario, e per sopraelevazioni prevalgono, in tema di distanze, gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche.

Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO

Superficie coperta (Sc)

Per **superficie coperta** si intende la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto di gronde, balconi, ecc., fino ad uno sporto massimo di mt 1,20.

Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare interamente.

Nel caso che la **superficie reale** di un lotto fosse superiore a quella **catastale**, si deve assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale.

Tale situazione deve essere comunque documentata con accurato rilievo asseverato con perizia giurata da un tecnico abilitato.

Le costruzioni interrato non sono computabili ai fini del calcolo della superficie coperta.

Rapporto di copertura (Rc)

Il **rapporto di copertura** è il rapporto espresso in % (percentuale) tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, intesa come territoriale negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo; esso interessa edifici destinati ad attività produttive, dove non costituiscono componenti di calcolo le superfici di costruzioni accessorie (tettoie e porticati aperti su tre lati) non eccedenti il 10% delle aree scoperte.

Superficie lorda di pavimento (slp)

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la sommatoria della proiezione orizzontale dei vari piani costituenti l'edificio compresi eventuali soppalchi.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono escluse le superfici ricondotte ai casi di non computabilità volumetrica, individuati dall'art. 3 delle presenti norme.

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Con destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso di funzioni per loro non negate dallo strumento urbanistico generale. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; compatibili quelle che ne integrano o specificano e rendono possibile l'esplicazione.

La variazione d'uso degli edifici è regolata, negli ambiti omogenei contemplati dal presente P.d.R., dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

Ove esse non specificano le proporzioni quantitative fra le varie destinazioni non vietate, tale assegnazione è del tutto indifferente.

Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici destinati a rendere edificabile un'area e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 4 L. 847/64 e relative Circolari Ministeriali esplicative, nonché dall'art. 44, terzo comma, LR. 12/05 cit., da:

- a) Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;
- b) Spazi di sosta e parcheggio;
- c) Fognature miste o separate per acque bianche e nere, con obbligo di dispersione nel terreno delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete del gas;
- f) Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Canalizzazione telefonica.

Le urbanizzazioni secondarie sono costituite dall'insieme dei servizi destinati ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare la domanda sociale di attrezzature di istruzione, incontro, assistenza, ecc.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 44 L. 865/71 e relative Circolari Ministeriali esplicative nonché dall'art. 44, quarto comma, LR. 12/05 cit., da:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Edifici di culto ed altre attrezzature per servizi religiosi, come definiti dall'art. 71 L.R. 12/05 e cit.;
- f) Impianti sportivi;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Gli impianti cimiteriali;
- l) Parcheggi pubblici;

ed inoltre:

- dalla costruzione di tronchi di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria principale;
- dalla costruzione di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti principali.

Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori, essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona;
- impianti di depurazione;
- cabine di trasformazione elettrica;
- collettori principali di fognatura;
- spazi esterni per la sosta, il verde ed il parcheggio;
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari.

Nel caso di interventi riconducibili a produzioni industriali o artigianali dovranno essere attentamente valutate le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la nocività e rumorosità soprattutto a fronte di lavorazioni insalubri, subordinando a questi accertamenti l'ammissibilità dei nuovi insediamenti, secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO

La costruzione di muri di sostegno è ammessa sino ad un'altezza massima di mt 2,00 , salvo il caso di rifacimento di manufatti preesistenti più elevati. Per altezze maggiori dovute a comprovate esigenze di sicurezza delle scarpate o dei terrazzamenti, occorrerà un arretramento di almeno cm 100 per l'imposta dei corpi eccedenti l'altezza massima sopra fissata e così via, da inerbire e munire di adeguato corredo vegetale. Il paramento murario dovrà essere realizzato in pietra locale naturale a vista.

Art. 9 bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE

Negli ambiti omogenei, eccetto le zone N.A.F., P.A.U. e R.N.P., dove è presente un'abitazione principale è sempre ammessa la realizzazione di un solo manufatto accessorio quale deposito attrezzi, legnaia ecc. max mq 10 di superficie netta, non computabile ai fini planivolumetrici, con altezza netta media non superiore a mt. 2,10, o in sostituzione di tipi simili già costruiti, alla data di adozione del P.G.T., con materiali precari o impropri. Essi dovranno essere preferibilmente collocati: in aderenza agli edifici principali ovvero ad una distanza minima dal confine di 5,00 ml, dai fabbricati di mt. 3,00, e realizzate utilizzando materiali e finiture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale. Negli ambiti A.A.C. (art. 20.1 delle presenti norme) prevalgono le disposizioni ivi all'uopo stabilite.

Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In aggiunta agli spazi destinati a parcheggio pubblico nel presente P.G.T., per ogni nuovo intervento edilizio o di demolizione e ricostruzione, è obbligatoria la previsione di appositi spazi nella misura di:

- a) 1 mq. compreso spazio manovra ogni 10 mc computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigianato di servizio.
- b) 1 posto macchina ogni 60 mq di s.l.p. per edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita, negozi, uffici e studi professionali;
- c) 1 posto macchina ogni 80 mq di s.l.p. per edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi;
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;
- e) 1 posto macchina ogni 8 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante, sport e tempo libero;
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50.

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante,

configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

Le suddette dotazioni devono essere assicurate all'esterno della recinzione, preferibilmente lungo fronte strada ed ivi accessibili, ferma restando la proprietà privata del sedime, nella misura di almeno:

- Residenza e servizi 1 posto auto sino a e comunque ogni mq. 80 slp
- Attività produttive 1 posto auto sino a e comunque ogni mq. 100 slp.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente P.G.T., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66 e 67 L.R. 12/05 cit..

Negli interventi di ristrutturazione, ivi compresi quelli di recupero dei sottotetti, ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al precedente comma 1, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa oppure a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, tali spazi debbono essere pertinenziali alle rispettive unità immobiliari, mediante atto registrato e trascritto a cura degli interessati.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di detti spazi idonei ad assolvere a questi adempimenti si ricorrerà alla monetizzazione versando al Comune una somma pari al costo base a mq di spazio a parcheggio da reperire; tale somma dovrà essere destinata, da parte del Comune stesso alla realizzazione di parcheggi anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89 cit..

Art. 10bis - ACCESSI CARRAI

Nei nuovi interventi edificatori ovvero in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione, gli accessi carrai, realizzati con smussi laterali di almeno 45 gradi, dovranno essere arretrati dal filo della recinzione, o comunque dal limite delle proprietà private, di almeno ml 2,50

In ogni caso gli arretramenti minimi possono essere derogati previa dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, nel qual caso i sistemi di apertura dovranno essere dotati obbligatoriamente di comando a distanza.

Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI

I servizi pubblici comunali sono costituiti dall'insieme degli immobili, esistenti o previsti, destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 10bis, commi primo e quinto, L.R. 12/05 come individuati e classificati nel Piano dei Servizi.

Nei P.A. o nel contesto di titoli abilitativi convenzionati i soggetti edificatori sono tenuti, per ogni destinazione d'uso e zona omogenea elencata nel Titolo III delle presenti norme, al conteggio di:

- mq/ab 27,00 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportante demolizione e ricostruzione, la capacità insediativa deve ricondursi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso o comunque riconducibili alla definizione dettata dall'art. 27 lett. d) L.R. 12/05;
- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. degli edifici riservati all'attività produttiva terziaria, ridotta al 75% nei Nuclei di Antica Formazione.

Le aree così determinate, da cedersi gratuitamente al Comune, debbono essere reperite all'interno dei comparti oggetto di P.A., qualora la tavola delle Previsioni di Piano ivi le abbia collocate ovvero in altri ambiti territoriali; in caso contrario le rispettive convenzioni urbanistiche possono prevederne la monetizzazione, anche parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, nonché l'impegno a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari valore, anche in aree esterne ai perimetri del P.A. stessi.

Il valore della monetizzazione verrà in ogni caso fissato, per le varie aree, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale conformemente alle leggi vigenti.

Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga utilizzata più volte per il calcolo del volume, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici edificatori previsti dal Piano delle Regole, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da un atto registrato e trascritto dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di analogo atto ogniqualvolta si intendano utilizzare le volumetrie "una tantum", o similari, ammesse dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III.

Per gli edifici esistenti a partire dalla data di adozione del P.G.T. 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 stesso.

Art. 13 - DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Attesi gli indirizzi per la pianificazione comunale, dettati dall'art. 34 del P.T.R., il D.d.P. del P.G.T., a seguito di verifica di compatibilità con il P.T.C.P., si configura quale atto di maggiore definizione paesistica. Ne deriva, in particolare, che esso abbia meglio precisato la classificazione e l'estensione della rete ecologica provinciale, rispetto al territorio comunale, a mente dell'art. 11, commi 4 e 5 N.T.A. del predetto P.T.C.P..

Nel successivo Titolo III sono ricomprese, relativamente agli ambiti omogenei interessati, le indicazioni dispositive derivanti dagli indirizzi dettati dall'art. 10 delle citate N.T.A. del P.T.C.P. a valere come articolazione comunale del regime normativo paesistico stesso; resta in ogni caso inteso l'obbligo di predisporre adeguate opere di mitigazione.

L'esame paesistico dei progetti, di cui alla parte quarta della normativa del P.T.R. cit., dovrà ispirarsi alle apposite linee guida approvate con D.G.R. 08.11.02 n°. 7/11045, tenuto conto della classificazione impressa dalla tavola A5.3 del D.d.P. cit.; gli interventi non devono altresì interferire con i coni visuali dei punti panoramici riportati nella tavola R.2 del Piano delle Regole.

Art. 13 bis - INGEGNERIA NATURALISTICA

Richiamate le disposizioni applicative di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", tenuto conto del peculiare assetto morfologico, veduti stico-naturalistico dei siti, qualsiasi intervento edificatorio non deve introdurre elementi dissonanti rispetto al contesto (andamenti longitudinali e profili), utilizzando tipologie edilizie e materiali riconducibili alla tradizione costruttiva ed architettonica locale.

In particolare i muri di contenimento terre e di recinzione debbono rivelare paramenti in pietra naturale locale a vista.

Inoltre massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti, fatto salvo il ricorso a comportamenti ecologici compensativi finalizzati alla ricomposizione ed integrazione del verde di riequilibrio ambientale.

Art. 13 ter - ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA ED AGRO-COLTURALE

Il P.T.C.P. ha individuato nel territorio comunale, gli elementi puntuali e l'areale del paesaggio, individuati negli elaborati di P.G.T., con particolare riferimento alla Tav. R2[■] del PdR.

Il suddetto Piano perimetra le rispettive aree di pertinenza, con valore di fascia di salvaguardia inedificabile, come ambito di rilevanza generale per valorizzarne la conservazione e promuoverne la conoscenza attraverso la collocazione di opportuna segnaletica, garantendo la regolare rimozione della vegetazione infestante.

Art. 13 quater- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Il territorio comunale di Proserpio è interessato da un unico ritrovamento (1976) concernente una tomba a cassetta di età romana durante l'ampliamento di via Roma, 50 m a SW della Cappelletta Madonna della Valle, al bivio la strada per Longone e quella che conduce al centro abitato.

Eventuali progetti comportanti scavi nella zona suddetta dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per acquisire il parere di competenza.

Art. 13 quinquies - ALBERI MONUMENTALI

Il P.T.C.P. ha individuato nel territorio comunale il seguente esemplare arborei da assoggettare a tutela, secondo la disciplina dettata dall'art. 16, pari norme:

Nome essenza	Località
Tuia Occidentale	Villa Meraviglia-Mantegazza

Art. 14 - PIANI ATTUATIVI COMUNALI

Agli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato o riconducibili agli ambiti di riqualificazione e/o trasformazione subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05 si applicano le indicazioni dettate dal Documento di Piano (D.d.P.) e trovano puntuale riscontro nel Titolo III delle presenti norme. Fatti salvi gli obblighi desunti dal precedente art. 11, alle iniziative che prevedano ulteriori impegni finalizzati al conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma, L.R. 12/05 cit., possono essere riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Ogni atto determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

Art. 14 bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE

Il documento di Piano non prevede la realizzazione di grandi strutture di vendita. Indica invece per le medie strutture le seguenti soglie di ammissibilità:

- mq 300 in ambiti NAF, TUC e TUV;
- mq 800 in ambiti TPC e RFP;

Per superficie di vendita si richiama alla definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. c), D.Lgs 31.03.98 n°. 114.

TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 15 - AMBITI OMOGENEI

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

IMPIANTO STORICO

N.A.F. Nuclei di Antica Formazione

V.I.S. Ville di impianto storico ed organismi edilizi connessi a compendi di pregio ambientale

R.F.T.R. Riqualficazione Funzionale – Turistico-ricettiva

IMPIANTO RECENTE

T.U.C. Tessuto Urbano di Completamento

T.U.V. Tessuto Urbano ad alta incidenza di Verde

T.P.C. Tessuto produttivo consolidato

P.A.V.R. Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Residenziale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

A.T.R. Trasformazione Funzionale - Residenziale

R.F.R. Riqualficazione Funzionale – Residenziale

R.F.P. Riqualficazione Funzionale

AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

P.A.U. Protezione Ambientale Urbana

R.N.P. Riqualficazione naturale e paesistica

AREE AGRICOLE

A.A.C. Ambiti agro-colturali strategici

AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

A.P.G. Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale

R.F.G. Riqualficazione Funzionale – Generale

F.R. Fasce di Rispetto

Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Sulla scorta della disciplina impressa dall'art. 25 della normativa paesaggistica regionale vigente comprendono le parti di territorio riconducibili all'agglomerato urbano di interesse storico ambientale.

Vi sono comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne costituiscono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n°. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Destinazione

Considerate le preminenti attitudini alla residenzialità permanente o temporanea, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media, eccedenti mq 250, e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g).

Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05.

Prescrizioni

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo, ed in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato R1.2 del P.d.R "Centri di antica formazione - Rilievo del patrimonio edilizio esistente - sezione strategia degli interventi di recupero" agli effetti della correlazione con le disposizioni dettate dai punti appresso descritti.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute in tale sezione la tipologia delle opere attivabili rispetto a edifici e manufatti, coerentemente con le prescrizioni impresses dal precedente art. 3, terz'ultimo comma, è riconducibile alle definizioni dettate dall'art. 27 L.R. 12/05 cit. (1), come autenticamente interpretato dall'art. 22 L.R. 07/10.

Pertanto si determinano le seguenti corrispondenze riferite alla massima possibilità di recupero.

	<u>INTERVENTI P.D.R.</u>	<u>DEFINIZIONI Art. 27 lett. a),b),c) e d)</u>
1	Conservativo - manutentivo	b) compresa la modifica di destinazione d'uso
2	Conservativo - restauro	c) – d) limitatamente alle parti interne

3	Ripristino tipologico	d) limitatamente alle parti interne
4	Ristrutturazione tipologica	d) esclusa la sostituzione edilizia totale
5	Demolizione e ricostruzione	d) ristrutturazione edilizia

(1) Art. 27 (Definizioni degli interventi edilizi)

“1. Ai fini della presente legge si intendono per:

- a)** 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)** 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)** interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti 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)** interventi 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 parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.”

Fatti salvi i disposti, relativamente alle distanze del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché rispetto alle altezze dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68 l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi, è subordinata:

- a) alla formazione ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata, e successive modifiche ed integrazioni, nei seguenti casi:
- a.1 ampliamento volumetrico max 10%, min. mc. 50, per ogni Piano di Recupero, finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle cortine edilizie; qualora si tratti di ricondurre a residenza attività artigianali, incompatibili con le destinazioni preminenti nella zona, tale ampliamento è incrementato a mc 150 max.
- a.2 cambio di destinazione d'uso che comporti carichi urbanizzativi e fabbisogni di standard più elevati rispetto alle destinazioni in essere.

- a.3 ristrutturazione edilizia, consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a sagoma, volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;
- b) alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05 cit. per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza, di fronte alle seguenti fattispecie tipologiche:
- b.1 ristrutturazione edilizia, ove non si configuri la fattispecie di intervento descritta alla precedente lett. a.2, finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso che non determinino in ogni caso fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
- b.2 ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1920, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona.

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente a mente dell'art. 11 delle presenti norme, può essere pari al 75% della s.l.p. complessivamente ivi dovuta nel caso di compresenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere e commerciali.

Gli interventi non rientranti nelle lett. a) e b) del presente paragrafo, ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale, sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

E' comunque tassativo il divieto di superamento delle altezze degli edifici circostanti escludendo sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite nella struttura edilizia originaria.

Prescrizioni speciali

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità.

E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte.

Le dotazioni di parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme.

Modalità di intervento

Gli interventi debbono perseguire intenti conservativi, ricorrendo a comportamenti ricostituitivi per ragioni di irreparabile degrado statico e di imminente pericolo per la pubblica incolumità.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e intraprese tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

A tale proposito ai fini del trattamento degli elementi strutturali e di presidio statico, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con indirizzi progettuali tipologicamente congrui con i caratteri del presente ambito omogeneo.

Relativamente alle componenti decorative e di finitura è consentito l'utilizzo di malte, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con materiali e tecniche tipologicamente coerenti.

L'eventuale rimozione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni ed attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

Per i manti di copertura e relativi accessori comprese le lattonerie, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni, ecc.), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, tinteggiature e verniciature, forme, colori e tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio in armonia con i caratteri ambientali da salvaguardare.

Art. 16.2- V.I.S. - VILLE DI IMPIANTO STORICO ED ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A COMPENDEI DI PREGIO AMBIENTALE

Annovera unità ambientali ossia aree del territorio comunale riconducibili alle ville storiche ovvero alle pertinenze paesisticamente significative (parchi, verde strutturato in giardini e orti botanici ecc.) di edifici più recenti .

Destinazioni

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f) e g).

E' altresì vietata la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27, primo comma, lett. f), L.R. 12/05 cit.

Parametri e prescrizioni

Gli interventi urbanistico/edilizi debbono perseguire la integrale conservazione degli elementi architettonici, tipologici, stilistico decorativi originari, propri dell'epoca di appartenenza, da estendersi anche all'assetto strutturale del verde di pertinenza (impianto arboreo, vialetti, terrazzamenti, opere da cementista quali scogliere e gradinate, serre, ecc.) eliminando le eventuali aggiunte superfetative di epoca più recente.

Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di cui al precedente art. 9 bis e quelli di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, lett. b) c) e d), (esclusa la demolizione e ricostruzione) L.R. 12/05 con l'obbligo tassativo di conservare gli elementi citati anche nel caso di preesistenze rinvenute all'interno di edifici e manufatti accessori.

L'efficacia dei suddetti titoli è subordinata alla sottoscrizione di convenzione o atto equivalente nei seguenti casi, anche concomitanti, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza:

- a) ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
- b) incrementi volumetrici non eccedenti il 10%, prevedendo soluzioni progettuali armoniche con le caratteristiche tipologico-architettoniche e stilistico-decorative esistenti nonché con la sensibilità paesistica e percettiva dei siti. Qualora questo obiettivo di tutela non potesse essere oggettivamente assicurato, il suddetto bonus di cubatura è suscettibile di trasferimento agli edifici descritti alla successiva lettera c).
- c) sostituzione edilizia di manufatti privi dei riconoscimenti architettonici e tipologici propri della matrice storica originaria, con ricomposizione volumetrica di pari consistenza anche su diverso sedime, eventualmente integrata dall'incremento derivante dalla precedente lettera b).

Le singole convenzioni o atti dovranno contemplare il programma complessivo degli interventi compreso il recupero degli immobili esistenti, meritevoli di conservazione, nonché delle dotazioni strutturali dei luoghi unitamente al censimento e alla salvaguardia delle essenze arboree, la riqualificazione delle componenti decorative del verde, anche ai fini della compatibilità di costruzioni interrato, secondo obblighi, modalità, criteri e tempi prefissati.

La dotazione minima di standard urbanistici è regolata dall'art. 11 delle presenti norme.

Prescrizioni speciali e modalità di intervento

Valgono le medesime disposizioni contenute nei corrispondenti paragrafi dell'art. 16.1 (N.A.F.).

**Art. 16.3- R.F.T.R. RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE TURISTICO-
RICETTIVA**

Riguarda l'agglomerato storico della cascina Inarca secondo il progetto di recupero in essere.

Destinazioni

Richiamate la L.R. 17.07.07 n°. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e le definizioni elencate nell'art. 6, L. 17.05.83 n°. 217 come sostituita dalla L. 29.03.01 n°. 135 e s.m.i., non sono consentite le destinazioni residenziali, primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali); quelle terziarie se non di servizio (abitativo, direzionale, amministrativo, gestionale-ricreativo, nei limiti del 15% della s.l.p. autorizzabile) al settore turistico-ricettivo. Non è altresì ammissibile nessuna nuova volumetria.

Prescrizioni

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo perimetrato nella tavola R2[■] del P.d.R. e identificato nella scheda identificativa allegata all'elaborato A0[■] del D.d.P. secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme,

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni lungo i confini non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente prive di parti piene salvo i tratti assimilabili a muri di sostegno regolati dal precedente art. 9.
- Edificabilità commisurata al volume esistente ed alla pari altezza massima.

La convenzione urbanistica dovrà in particolare prevedere:

1. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.

2. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
3. Concorso finanziario nella sistemazione della strada di accesso e nella realizzazione di adeguate dotazioni a parcheggio.

Art. 17 - **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE**

Art. 17.1 - **T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO**

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali; artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti mq 300, e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta.

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| • Indice di densità edilizia | TUC
0,80 mc/mq |
| • Altezza massima | 7,50 mt |

Prescrizioni speciali

- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione di autorimesse non computabili ai fini volumetrici, h. media non superiore a mt 2,40, distanza almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione della presente P.G.T. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.

- Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma.
- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bifamiliari alla data di adozione del presente P.G.T. e saturi, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc 100 per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino complessivamente più di tre unità immobiliari.
- Gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti, "una tantum" non superiori a mq 200 s.l.p., anche in deroga ai parametri di zona, purché siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo, nonché del precedente art. 8bis per quanto applicabile.
Qualora in alternativa fosse perseguito un programma di riconversione funzionale in destinazioni non negate dal presente articolo il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente.
- Per interventi finalizzati al perseguimento degli obiettivi descritti al precedente art. 14 ed alla relativa disciplina, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente.

Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE

Comprende le porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza, e altresì già funzionalmente collegate con le reti pubbliche dei servizi primari.

Destinazione

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media, eccedenti mq. 300, e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo

trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie non coperta.

	TUV 1	TUV 2
• Indice di densità edilizia	0,60 mc/mq;	0,40 mc/mq.
• Altezza massima	6,50 mt	6,50 mt

Prescrizioni speciali

- Le costruzioni non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale.
- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione di autorimesse non computabili ai fini volumetrici, h. media non superiore a mt 2,40, distanza almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione della presente P.G.T. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.
- Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma.
- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bi-familiari alla data di adozione del presente P.G.T. e saturi, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc 100 per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari. Qualora l'ampliamento comportasse sopraelevazione l'altezza max non potrà eccedere i limiti strettamente necessari ad assicurare i requisiti geometrici stabiliti dall'art. 63, sesto comma, L.R. 12/05 cit..
- Per interventi finalizzati al perseguimento degli obiettivi descritti al precedente art. 14 e alla relativa disciplina, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente.
- Analogo percorso giuridico amministrativo è riservato al comparto identificato da apposita perimetrazione nella tavola R2[■] alle seguenti condizioni:
 - Incremento dell'indice di densità edilizia pari al 35%;
 - Demolizioni e ricostruzioni a titolo compensativo, a valere come standard qualitativo, del muro delimitante la strada sino a via Vignola, arretrandone il sedime nei limiti strettamente necessari a regolarizzare e unificare la carreggiata.

Art. 17.3 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio comunale contrassegnate da settori produttivi in essere.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media (eccedente mq 800) e di grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali oltre il 10% della s.l.p. con un massimo di mq 150 per singola unità produttiva autorizzata, con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

- Rapporto di copertura 50% o superiore se esistente alla data di adozione della presente P.G.T..
- Altezza massima mt 8,00, salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.
- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.

Prescrizioni speciali

1. Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero, dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso;

2. Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente nel caso gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso ovvero per le nuove costruzioni;

Il calcolo delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente a quelle stabilite dall'art. 11 delle presenti norme.

Art. 17.4 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE

Individua comparti territoriali ove sono in attuazione interventi edilizi conseguenti a piani attuativi efficaci o conclusi.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

Sono confermati i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche; sono consentite modificazioni volumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici; L.R. 12/05.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, i lotti eventualmente ancora liberi possono essere edificati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto, secondo i parametri edilizi fissati per il Piano Attuativo di appartenenza. Analogamente per eventuali residue capacità edificatorie. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art. 18.1 - A.T.R. – **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE**

Comprende un comparto del territorio comunale suscettibile, per collocazione geografica, urbanizzativa e quadro ecocompatibile, di sostenere funzioni insediative, come verificato in sede di Rapporto Ambientale della V.A.S., nel quadro delle incombenze attribuite al P.G.T. in ordine alla specificazione ed estensione della rete ecologica del P.T.C.P. (art. 11, quarto comma, N.T.A.).

Destinazione

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Altezza massima mt 6,50
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato pari a mc 850.

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo rispettivamente perimetrato nella tavola R2[■] del P.d.R. e descritto nella scheda identificativa allegata all'elaborato A0[■] del D.d.P. secondo le procedure stabilite dai precedenti artt. 11 e 14.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dal pari art. 11, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dell'ambito della componente a parcheggio.

La convenzione urbanistica dovrà, in particolare, prevedere:

1. I criteri del concorso finanziario del soggetto privato nella riqualificazione di via Diaz, tratto contermini al confine di Castelmarte, secondo le indicazioni di massima desumibili dal Piano dei Servizi.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (edifici in classe "A", ai sensi della D.G.R. 8745/08) ed alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi.
5. La concentrazione dell'edificazione nella porzione inferiore dell'ambito evitando la realizzazione di recinzioni che possono ostruire il campo visivo delle strada sovrastante.

Art. 18.2 - R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE-RESIDENZIALE

Si identifica con il terminale est del vecchio nucleo suscettibile di riconversione fruitiva anche tramite un intervento di sostituzione edilizia.

Esso risulta peraltro ricompreso nell'"*area urbanizzata*" secondo i disposti del P.T.C.P..

Relativamente al comparto RFG1 si rimanda all'art. 21.1 delle presenti norme.

Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.

- Altezza massima mt. 7,50.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato di mc 2.500.

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo perimetrato nella tavola R2[■] del P.d.R., e identificato nella corrispondente scheda allegata all'elaborato A0[■] del Documento di Piano, secondo le procedure stabilite dai precedenti artt. 11 e 14.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura non inferiore alla quantità stabilita dal pari art. 11, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dell'ambito della componente a parcheggio.

La convenzione urbanistica dovrà in particolare prevedere:

1. I criteri di concorso finanziario del soggetto privato nella riqualificazione di via Rizzi secondo le indicazioni di massima desumibili dal Piano dei Servizi.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
 - a. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico (edifici in classe "A", ai sensi della D.G.R. 8745/08) ed alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi.

Art. 18.3 - R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA

Coincide con l'immobile OMP. s.p.a. già assoggettato a Piano Attuativo di cui all'atto di convenzione 8.08.01 n° rep. 1013, n° racc. 123. Esso rientra nell' "area urbanizzata" del P.T.C.P..

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media (eccedente mq 800) e di grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali oltre il 10% della s.l.p. con un massimo di mq 150 per singola unità produttiva autorizzata, con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle

attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Prescrizioni

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo perimetrato nella tavola R2[■] del P.d.R. e descritto nella scheda identificativa allegata all'elaborato A0[■] del D.d.P. secondo le procedure stabilite dai precedenti artt. 11 e 14.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dal pari art. 11.

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni lungo i confini non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente prive di parti piene salvo i tratti assimilabili a muri di sostegno regolati dal precedente art. 9.
- Edificabilità in termini di restauro conservativo e consolidamento strutturale, considerata la rilevanza architettonica dell'impianto edilizio esistente e dell'incombente stato di degrado.

La convenzione urbanistica dovrà in particolare prevedere:

1. In ragione della classe quarta di fattibilità geologica gravante sul sito l'apprestamento delle preventive indagini tecnico-scientifiche e degli accertamenti di validazione dell'intervento.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA

Comprende ambiti comunali che, per caratteristiche morfologico-ambientali e collocazione territoriale, rappresentano significative dotazioni naturali preposte alla protezione degli agglomerati urbani. Essi fungono da corridoi ecologici, quale sistema del verde di connessione fra il territorio rurale e quello edificato, come riconosciuto nel Piano dei Servizi.

Destinazioni

Considerata la definizione e le caratteristiche della zona non sono consentite nuove costruzioni ovvero interventi di trasformazione permanente dei suoli, se non connessi alle necessità di manutenzione e conservazione dei luoghi e degli elementi strutturali del paesaggio, alle attività agricole (professionali-amatoriali) in essere, o comunque alle esigenze di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di seguito stabiliti.

Parametri

0. Quando gli edifici esistenti non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3, terz'ultimo comma, delle presenti norme, possono essere suscettibili di demolizione e ricostruzione.
1. Ampliamenti, pari a mc 100 max, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico/funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., già abitati ovvero dotati di requisiti geometrici per il certificato di agibilità, come dettati dal Titolo III del vigente regolamento d'igiene tipo.
- 2.1 Ampliamenti pari a mc 24 max da richiedersi una sola volta di edifici esistenti alla medesima data dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 12, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e accessorio compatibile, assicurando soluzioni progettuali che valorizzino le caratteristiche architettoniche e i materiali propri della tradizione costruttiva locale e che non pregiudichino la fisionomia degli assetti originali di natura morfologico/paesistico e tipologico-ambientale; altezza massima non eccedente mt 2,40 o maggiore se in essere.
- 2.2 Ampliamento di edifici esistenti alla medesima data e funzionali al settore agricolo professionale entro le soglie parametriche stabilite dall'art. 59 L.R. 12/05 cit.. A tal fine e per ogni insediamento pertinente le suddette attività resta intesa la computabilità delle aree.

Ribadendo la necessità di mantenere le caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti edilizi quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli ampliamenti dovranno

prestare la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali di crescita, che pur opportunamente mediati dalle nuove esigenze d'uso, portino tuttavia ad escludere la sopraelevazione come mera proiezione della pianta; in ogni caso, anche trattandosi di recupero di sottotetti non potrà mai essere superata l'altezza di mt 6,50, salvo maggiori se preesistenti.

3. Interventi di protezione della natura, sia "antropica che naturale" e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

Prescrizioni speciali

È fatta salva l'efficacia della L.R. n° 31/2008 concernente anche l'attività agrituristica".

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dagli artt. 5 e 5bis delle presenti norme.

Le distanze di nuove costruzioni previste in zone contigue al presente ambito rispetto a strutture agricole ivi preesistenti sono disciplinate dal vigente Regolamento d'Igiene Tipo e comunque non possono essere inferiori a mt 100.

Sono consentite recinzioni vegetali autoctone, altezza max mt 2,00, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, fatte salve le prescrizioni dettate dall'art. 11, comma 8, punto 5, N.T.A. del P.T.C.P..

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche; l'altezza massima non potrà superare di norma i mt 2,00 salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 delle presenti norme; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

Il sistema degli smaltimenti dovrà essere assoggettato a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente, ivi compreso l'accumulo e la dispersione delle acque meteoriche.

Eventuali opere infrastrutturali di interesse generale ivi ricadenti o contermini dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA

Comprende il compendio territoriale montano dominato a nord dal Monte Spinei ed a nord –est dal sistema dei monti Alto e Scioscia.

Esso è contraddistinto da vaste superfici boscate e radure dove, ai valori naturalistici e paesistici, è stata storicamente associata una importante presenza antropica.

Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure protezionistiche orientate al rilancio di

attività umane sostenibili e compatibili con l'impianto naturale e le relative necessità di presidio e di arresto dei fenomeni di degrado e dissesto.

Destinazioni e parametri

Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi se non rivolto alla loro conservazione e valorizzazione ossia finalizzato al ripristino dei manufatti esistenti anche sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, facendo salve le funzioni compatibili (agro allevatorie e forestali, agrituristiche, escursionistiche, ristoro-ricettive di presidio e di protezione, didattico-culturali).

Resta esclusa ogni nuova costruzione, salvo ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R., secondo la disciplina dettata dal precedente art. 19.1 paragrafo "parametri".

Tutte le iniziative sopra descritte dovranno attivare ogni accuratezza progettuale e tecnologica per ottimizzare gli effetti di ripristino-restauro, assicurando la massima cura negli interventi, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", valorizzando le caratteristiche architettoniche ed i materiali propri della tradizione costruttiva locale.

Analogamente particolare attenzione dovrà essere prestata al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Prescrizioni speciali

È fatta salva l'efficacia della L.R. n° 31/2008 e s.m.i. concernente anche l'attività agriturbistica".

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dagli artt. 5 e 5bis delle presenti norme.

Le distanze di nuove costruzioni previste in zone contigue al presente ambito rispetto a strutture agricole ivi preesistenti sono disciplinate dal vigente Regolamento d'Igiene Tipo e comunque non possono essere inferiori a mt 100.

Sono consentite recinzioni vegetali, altezza max mt 2,00, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, fatte salve le prescrizioni dettate dall'art. 11, comma 8, punto 5, N.T.A. del P.T.C.P..

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche; l'altezza massima non potrà superare di norma i mt 2,50 salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate tenuto conto delle

disposizioni dettate dall'art. 9 delle presenti norme; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

Il sistema degli smaltimenti dovrà essere assoggettato a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente, ivi compreso l'accumulo e la dispersione delle acque meteoriche.

Eventuali opere infrastrutturali di interesse generale ivi ricadenti o contermini dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Sono consentite esclusivamente recinzioni vegetali ovvero staccionate in legno, altezza max mt 2, fatto salvo il restauro e la ricomposizione di tipi in muratura di pietra "a secco" locale.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche. L'altezza massima non potrà superare di norma i metri 2,50, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

La salvaguardia delle alberature "monumentali" e la coltivazione del bosco è regolata dalla L.R. 8/76 e successive integrazioni e modifiche (L.R. 31/2008) e comunque, secondo le disposizioni dettate dal P.I.F. predisposto dalla Comunità Montana Triangolo Lariano.

Art. 20 - AREE AGRICOLE

Art. 20.1 - A.A.C. AMBITI AGRO-COLTURALI DI INTERESSE STRATEGICO

Comprende le parti di territorio comunale destinati alla produzione agricola. Esse sono state individuate ai sensi dell'art. 15 N.T.A. del P.T.C.P. e successivi criteri regolamentativi.

Destinazioni

Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60¹ L.R. 12/05, fatto salvo quanto stabilito al paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo, nonché la scelta di tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, e comunque in conformità con le prescrizioni dettate dall'art. 11, nono comma, N.T.A. del P.T.C.P..

Parametri

A mente dell'art. 61 L.R. 12/05 "Norma di prevalenza" si acquisisce la disciplina dettata dall'art. 59, pari legge che così recita:

"Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.

¹ "1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati (1) sono assenti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale,

al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione (2);

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della CEE nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

2. Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda 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 della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6."

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 e` ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti, ferma restando una cubatura massima di mc. 450 per azienda.

- a) *0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;*
- b) *0,01 metri cubi per metro quadrato, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;*
- c) *0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.*

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, come attestate alla data di adozione del presente PGT, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può` superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può` superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Al fine di tale computo e` ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di Proserpio di un lotto minimo di almeno mq 5.000 dove collocare i manufatti previsti.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori e` istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità` di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità`."

L'altezza massima non potrà superare mt 6,50, anche per le infrastrutture e attrezzature produttive.

Nell'ambito di questa zona la distanza minima degli edifici dai confini, e fra edifici e la distanza minima dal ciglio stradale è regolata dall'art. 5 e 5bis delle presenti norme.

Nei confronti delle zone omogenee residenziali come definite nella tavola delle Previsioni di Piano, la distanza minima degli edifici destinati a ricovero degli animali, è disciplinata dal vigente regolamento d'igiene tipo (analogamente per quanto concerne le distanze che devono intercorrere fra dette strutture agricole, se preesistenti e le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree disciplinate dal presente articolo); per tutti gli altri edifici valgono i disposti del precedente comma.

Non è consentita l'apertura di cave e la riattivazione di quelle chiuse.

Sono ammesse recinzioni vegetali autoctone ovvero staccionate, nonché rete (maglia 10x10) ad esclusiva protezione delle abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, nonché per le attrezzature produttive non oltre mt 10,00 di distanza dalle loro pareti, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche e la regolarizzazione del soprassuolo; la loro realizzazione è regolata dall'art. 9 delle presenti norme, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche o di stabilità geologico-strutturale delle rive, debitamente documentate. La finitura dovrà rivelare paramenti murari in pietra naturale locale a vista con fuga a rientrare.

È obbligatoria la salvaguardia delle alberature vive esistenti di alto fusto.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme, tenuto conto che l'accessibilità ai fondi lungo i tracciati di interesse agro-silvo-pastorale è autorizzata, ove praticabili, solo per i mezzi di servizio ai sensi delle leggi vigenti.

Prescrizioni speciali

- È fatta salva l' "efficacia della n° 31/2008 e s.m.i. concernente anche l'attività agrituristica".
- Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62 comma 1 bis L.R. 12/05 cit., al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti della L.R. 12/05 stessa, Parte II, Titolo III, è ammessa la costruzione di volumi tecnici di servizio al fondo, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo anche in sostituzione di analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno avere superficie non eccedente i 12 mq e di altezza media interna non superiore a mt 2,10 Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista e coperture ricondotte ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.
- Ai sensi e per gli effetti del suddetto art. 62 sono ammessi gli interventi ivi elencati per gli edifici esistenti; quelli non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del presente Atto, possono essere anche ampliati "una tantum" secondo i seguenti limiti:
 - a) massimo mc. 50, se già dotati dei requisiti geometrici per la licenza d'uso finalizzati a misure di adeguamento tecnologico/funzionale.
 - b) massima mc. 24 se dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 12, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di

accessorio compatibile; altezza massima non eccedente mt 2,40 o maggiore se in essere.

Quando essi non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3, terzultimo comma delle presenti norme, possono essere altresì suscettibili di demolizione e ricostruzione.

Ribadendo la necessità di mantenere le caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti edilizi quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli ampliamenti dovranno prestare la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali di crescita, che pur opportunamente mediati dalle nuove esigenze d'uso, portino tuttavia ad escludere la sopraelevazione come mera proiezione della pianta; in ogni caso, anche trattandosi di recupero di sottotetti non potrà mai essere superata l'altezza di mt 6,50, salvo maggiori se preesistenti.

- Tutte le opere contemplate dal presente articolo dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nella collocazione degli insediamenti e nei ripristini morfologici, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE

Art. 21.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

Comprende tutti gli immobili destinati a standard urbanistici, sia esistenti che di progetto, individuati, anche ai fini della verifica di computabilità di cui all'art. 10 bis, quinto e sesto comma, L.R. 12/05, nel Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla tavola S2.1^ª ivi parte integrante ed al relativo inventario (elaborato S2.2^ª).

Annovera inoltre le dotazioni derivanti dall'approvazione dei piani attuativi, e dei titoli abilitativi convenzionati nella misura stabilita, per le varie destinazioni d'uso, dall'art. 11 delle presenti norme; in relazione agli ambiti A.T. e R.F. esse sono puntualmente esplicitate nelle rispettive schede identificative corredanti l'elaborato A0^ª del Documento di Piano.

Destinazioni

- a) Costruzioni ed attrezzature per l'istruzione quali: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, da ricondurre al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Attrezzature di interesse comune quali: edifici religiosi, culturali, congressuali, espositivi, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri (P.T., protezione civile, mense e ristori, ecc.).
- c) Spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e svago, impianti sportivi.
- d) Parcheggi pubblici (con adeguata protezione arborea anche preposta alla delimitazione degli stalli, nonché pavimentazione a fondo filtrante).

Parametri

Sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e paesistico-ambientali nonché dalle norme specifiche di cui alle leggi vigenti per le singole destinazioni d'uso.

Le distanze saranno conformi ai disposti dell'art. 5 e 5 bis delle presenti norme.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

In queste zone è consentito l'esercizio dei poteri di deroga secondo il dispositivo del precedente art. 2.

Le eventuali recinzioni non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di mt 0,50. Qualora fungano da muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

Prescrizioni speciali

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse è regolata dall'art. 10, quarto comma Legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

I parcheggi potranno essere realizzati anche su aree a destinazione tipologica a), b) e c). In tale caso dovranno essere preferibilmente interrati con strato di coltura adeguato alla formazione e manutenzione di verde di superficie con dotazioni arboree significative.

Sulla scorta degli obiettivi posti dal Documento di Piano, i comparti APG, come appresso identificati nei richiamati elaborati del Piano dei Servizi, sono insuscettibili di qualsiasi intervento di trasformazione strutturale dei siti:

- **APGc n° 16** postazione privilegiata della visuale panoramica aperta sullo sfondo collinare nobilitato soprattutto dai laghi briantei di Alserio e Pusiano, nonché base del percorso tematico-geologico di rilevanza storico- naturalistica. L'area è assoggettata alla disciplina di conservazione, valorizzazione e tutela propria dell'ambito PAU di cui al precedente art. 19.1, secondo gli interventi consentiti dall'art. 11, ottavo comma, N.T.A. del P.T.C.P..
- **APGc n° 1** recapito logistico dei percorsi escursionistici intercomunali lungo le direttrici del monte Scioscia – Canzo e Spinei – Castelmarte, contermine al parcheggio esistente all'estremità nord-est della piccola convalle incernierata sulla via f.lli Rizzi. Considerata la peculiarità naturalistica forestale l'area è ricondotta alla disciplina di conservazione integrale e tutela propria dell'ambito RNP di cui al precedente art. 19.2, secondo gli interventi consentiti dall'art. 11, ottavo comma, N.T.A. del P.T.C.P..

I criteri di salvaguardia e manutenzione della loro rilevanza eco sistemica è altresì assoggettata all'iniziativa e al controllo del Comune,

- La fascia di inedificabilità relativa agli ambiti APGc nn° 36-37 è estesa anche al viale d'ingresso al Cimitero (filare di cipressi su entrambi i lati).
- Il comparto R.F.G. come cartograficamente identificato nella tavola R2[■] del P.d.R. e descritto nella corrispondente scheda allegata all'elaborato A0[■] del D.d.P. è destinato ad ospitare la nuova sede municipale con le dovute dotazioni di parcheggio tipologicamente ispirate a modalità d'intervento ecocompatibili (alberatura, pavimentazione filtrante ecc.).
A titolo compensativo della cessione gratuita degli immobili finalizzata al conseguimento degli obiettivi sopra esposti, il Piano Attuativo da predisporre a cura del Comune ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme dovrà contemplare, nel contesto del conseguente intervento di ristrutturazione edilizia conforme alla disciplina del recupero dettata nell'ambito NAF, un congruo numero di unità abitative da riservare alla proprietà.

Gli immobili per servizi religiosi sono regolati dal Titolo IV capo III L.R. 12/05. La realizzazione di attrezzature ricomprese nell'elenco di cui al paragrafo "Destinazioni" da parte soggetti privati deve essere disciplinata da apposita convenzione che ne assicuri e regolamenti le condizioni d'uso per la collettività.

Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO

Comprende le aree destinate a costituire la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee stradali, per gli impianti cimiteriali ed il loro ampliamento.

Parametri

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato del paragrafo *“Prescrizioni speciali”* del presente articolo.

Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

Nelle aree di rispetto non è permesso il disboscamento salvo quanto disposto dall'art. 24 L.R. forestale n°. 8/1976 (L.R. 31/08) per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché i nuovi corridoi elettrici per potenziamento di rete.

Le eventuali opere di piantumazione debbono salvaguardare la percezione del paesaggio dai punti panoramici di pubblica accessibilità.

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, può essere consentita la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio, chioschi, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa, nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio. In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, costruzioni accessorie e piscine previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa, fatte salve le esigenze di sicurezza, visibilità e delle visuali panoramiche.

Fatto salvo il recupero dei tipi in muratura di pietra a secco locale, le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi vegetali mantenute ad altezza non superiore a mt 2,00 e interposta rete metallica lungo le pertinenze di edifici, con divieto assoluto di parti piene, previa sottoscrizione di atto di impegno alla non rivalsa.

Tenuto conto dell'elevato grado di sensibilità paesistica dei siti, si applicano agli interventi di protezione delle strutture morfologiche naturali e storico-antropiche le disposizioni di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 *“Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”*.

Le aree assoggettate a fascia di rispetto sono computabili ai fini planivolumetrici.

Prescrizioni speciali

Il vincolo di rispetto cimiteriale si sovrappone alle specifiche destinazioni di zona previste dal P.G.T. e la rispettiva edificabilità è disciplinata dall'art. 28 L. 01.08.02 n°. 166. In particolare vi si evince che per gli eventuali edifici esistenti entro il limite di detto rispetto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27, primo comma, lett. a), b), c) e d) L.R. 12/05, anche con mutamento delle destinazioni d'uso, nonché ampliamenti non eccedenti il 10%, purché conformi alle prescrizioni delle zone omogenee di appartenenza.

TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ

Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

Il P.G.T. nella tavola delle Previsioni di Piano individua il sistema delle infrastrutture stradali:

- a) S.P. n° 42 già "Caslino d'Erba-Pusiano"
- b) comunali e vicinali;
- c) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- d) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale.

Sotto il profilo della classificazione, con riferimento all'art. 2 D.Lgs. 285/92 e successive integrazioni e modifiche, esse si definiscono, salvo le fattispecie delle lett. c) e d) come:

Tipo C : S.P. n°. 42.

Tipo F : Strade locali urbane.

Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE

- **Raccordo via F.lli Rizzi- via Inarca**
Si sviluppa sul prolungamento della strada di accesso al PA vigente e si immette in via f.lli Rizzi all'altezza del parcheggio connesso al comparto OMP (soggetto a PA scaduto).
- **Riqualificazione funzionale e adeguamento via Inarca:**
caratteristiche costruttive conformi alle indicazioni progettuali in essere.
- **Adeguamento via Diaz lungo il confine con Castelmarte**
Le caratteristiche geometriche, strutturali e di finitura sono demandate al Piano attuativo dell'ambito ATR (art. 18.1 delle presenti norme).

La tavola delle Previsioni di Piano riporta altresì alcuni interventi di miglioramento della viabilità minore e individua con apposito segno grafico le intersezioni suscettibili di opere di razionalizzazione, secondo soluzioni da precisare in sede di progettazione specifica, previo accordo, se del caso, con il competente Ente proprietario, ove sia interessata la S.P. n°. 42.

Art. 24 - COLLEGAMENTI MONTANI E PAESAGGISTICI

Trattasi dei percorsi pedonali di collegamento comunale ed intercomunale esistenti e da riattivare al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed escursionistiche, con particolare cenno al tracciato tematico-geologico.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive debbono essere ispirate alla conservazione della struttura originaria (pavimentazione, muri di sostegno, opere di presidio, siepi ed alberature di delimitazione ecc.), nel pieno rispetto della disciplina dettata dall'art. 26 delle Norme Paesistiche Regionali del P.T.R. cit., riferendosi agli indirizzi ed alle raccomandazioni operative ivi elencate (all. "Piano di Sistema", parte seconda), per la valorizzazione paesaggistica di detta rete infrastrutturale.

Art. 25 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE

Al fine di migliorare le condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché di assicurare il raggiungimento delle aree a parcheggio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre lungo le strade gli allineamenti delle recinzioni, anche vegetali, compreso l'arretramento degli ingressi carrai come disciplinato dall'art. 10 bis delle presenti norme.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni dettate dal precedente art. 21.2 "fasce di rispetto".

TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 26 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune di Proserpio è dotato di regolamento edilizio approvato anteriormente al Testo tipo Regionale vigente ed alle linee guida edite dalla Provincia di Como in collaborazione con Punto Energia e delle disposizioni sovraordinate in tema di efficienza energetica e sostenibilità ambientale. In attesa del suddetto adeguamento le presenti norme prevalgono ove in contrasto.

Art. 27 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA

Il Comune di Proserpio sulla base dello studio geologico approvato contestualmente allo strumento urbanistico generale vigente ha predisposto l'adeguamento ai sensi dell'art. 57, comma 1, L.R. 12/05, come parte integrante del Documento di Piano.

Viene recepito nel presente Piano delle Regole costituendone indirizzo cogente; di conseguenza gli interventi edilizi eventualmente ricadenti nella classe di fattibilità superiori alla prima, dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 28 - RETICOLO IDRICO

Il territorio comunale non rivela corsi d'acqua da identificarsi come reticolo idrico minore.

Art. 29 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Il rispetto delle captazioni idriche è regolato dall'art. 6 D.P.R. 236/88 come sostituito dal D.Lgs. 31/01 e 152/06.

In particolare vi si evince che:

- 1) La zona di tutela assoluta rientra nei dieci metri di raggio dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta e adibita alle sole opere di presa ed alle infrastrutture di servizio.
- 2) La zona di rispetto ha un'estensione conforme alla specifica risultanza dello studio geologico. Entro tale fascia si applicano le direttive emanate con D.G.R. 10.04.03 n°. 7/12693.

Gli elementi significativi oggetto del presente articolo sono puntualmente identificati nelle tavole di piano.

Art. 30 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Proserpio è dotato di zonizzazione acustica del territorio comunale approvata con D.C.C. 12.10.02 n°. 12.

Essa costituisce indirizzo cogente per il presente P.G.T.; pertanto gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 31 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

a) Cabine di trasformazione

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene conseguito alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra non deve superare 3,50 mt salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. n°. 5980 del 30 dicembre 1970.

b) Elettrodotti

Gli **elettrodotti** sono una sorgente di campo elettromagnetico nella banda di frequenza cosiddetta ELF (dall'acronimo inglese Frequenze estremamente basse) e, in particolare, per le caratteristiche di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica in Italia, alla frequenza di 50Hz. A queste frequenze la componente elettrica e magnetica del campo possono essere considerate separatamente l'una dalle altre: il campo elettrico è generato dalla presenza di cariche elettriche o tensioni, mentre il campo magnetico è generato dalle correnti elettriche.

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.
- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno riconosciuti titoli abilitativi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alla Legge

quadro 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001. Specifiche indicazioni sono state introdotte dal successivo decreto applicativo: D.P.C.M. 08/07/2003, pubblicato sulla G.U. 200 del 29 agosto 2003, che ha per titolo "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti".

Per la determinazione dell'impatto elettromagnetico delle linee ad alta tensione si applicano le equazioni 4.11 (campo magnetico) e 4.8 (campo elettrico) della norma CEI 211-4 con i valori di corrente che il gestore provvede a comunicare.

Al di fuori delle fasce di rispetto, calcolate ai sensi della norma CEI 106/11 e dell'art.6 del DPCM 8/7/2003, verrà garantito il raggiungimento degli obiettivi di qualità ai sensi dell'art. 4 del DPCM 8/7/2003; le aree gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, i luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore ed i nuovi insediamenti, dovranno essere previsti interamente al di fuori dalla fascia di rispetto dei 3µT e dei 5kV/m.

Art. 32 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE

Le antenne per telecomunicazioni e radiotelevisione sono sorgenti di campo elettromagnetico nell'intervallo di frequenze compreso tra 100kHz e 300GHz, vale a dire negli intervalli cosiddetti delle radiofrequenze e delle microonde. In questo caso la componente elettrica e magnetica del campo sono tra loro fortemente connesse e funzionali alle caratteristiche di emissione degli impianti.

Le norme materia sono, anche in questo caso, riferite alla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001, come successivamente specificata nel seguente decreto applicativo:

D.P.C.M. 08/07/03 pubblicato sulla G.U.199 del 28 agosto 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 10 kHz e 300GHz.