COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA

Provincia di Lecco

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 12/05 - Art. 10/bis e s.m.i.

Arch. SERGIO DIOMEDE
Via Magenta, 9 - 20066 MELZO (MI)
Tel. 02 95713020 - Fax 02 95732274
e-mail: archdiomede@libero.it

COLLABORATORI :
Pianificatore PAOLO GARIBOLDI
Pianificatore iunior PAOLO MANZONI

Dott. GIAMBATTISTA RIVELLINI (V A S)
Dott. Massimo Riva - S.G.T.L.

IL COMMITTENTE

COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA
Piazza IV Novembre, 1 - 23832 CRANDOLA VALSASSINA (LC)
Tel. 0341 840119 - Fax 0341 801647
e-mail: utc.crandola@comune.crandola.lc.it - C.F. e P. IVA 00559700133

IL SINDACO:
Dott. Roberto Pozzi

IL RESPONSABILE AREA TECNICA:
Arch. Andrea Negrini

DESCRIZIONE

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PR 00

ADOZIONE D.C.C. N° 41	del 30/11/2012
PARERE DI COMPATIBILITA' PROVINCIALE N° 67	del 23/04/2013
APPROVAZIONE D.C.C. N° 10	del 09/05/2013
PUBBLICAZIONE DEGLI ATTI DI PGT BURL REGIONALE:	

Scala :

Consegna : Maggio 2013

A termini di legge si riserva la proprietà di questo disegno, con divieto di riprodurlo o renderlo noto a terzi senza nostra autorizzazione scritta

Piano delle Regole - Art. 10 –bis L.r. 11.03.05 n°12 e s.m.i.

IL SINDACO:
Roberto Pozzi

PROGETTISTA:
Arch. Sergio Diomede-Via Magenta, 9
20066- MELZO (MI)

COLLABORATORI:
Pianificatore iunior Paolo Manzoni
Pianificatore Paolo Gariboldi
Geom. Fabiana Ceresa
Dott. Giambattista Rivellini
Dott. Massimo Riva

FOTOGRAFIE:
Dott. Arrigo Diomede

IL SEGRETARIO COMUNALE:
Dott. Andrea Bongini

II RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Arch. Andrea Negrini

PIANO DELLE REGOLE:
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
Adottato con DCC n° 41 del 30 Novembre 2012
Parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Lecco Delibera GP n° 67 del 23 Aprile 2013

Approvato con DCC n° 10 del 9 Maggio 2013

Pubblicato ……

Norme Tecniche d'Attuazione

Comune di Crandola Valsassina

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 6

ART. 1 - OGGETTO E OBIETTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 6
ART. 2 - RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI 7
ART. 3 - ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI 7
ART. 4 - VALIDITÀ ED EFFICACIA 8
ART. 5 - PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA 8
ART. 6 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PGT 8
ART. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI 9

TITOLO II - MODALITA' DI INTERVENTO E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT 11

ART. 8 - ATTUAZIONE DEL P.G.T. 11
ART. 8.1 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI 11
ART. 8.2 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI CONVENZIONATI 11
ART. 8.3 - INTERVENTI EDILIZI INDIRETTI 12
ART. 8.3.1 - ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI O DEI PIANI NEGOZIATI 12
ART. 8.3.2 – CONVENZIONAMENTO DEI PIANI ATTUATIVI E DEI PIANI NEGOZIATI 12
ART. 8.3.3 - ESECUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO 14
ART. 8.3.4 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA CONVENZIONE DI PIANI ATTUATIVI O NEGOZIATI 14
ART. 8.4 – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE 15

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE UNITA' TERRITORIALI DEL PIANO DELLE REGOLE 17

ART. 9- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI 17
ART. 10 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO 23
ART. 11 – BONUS PER AMPLIAMENTI "UNA TANTUM" 24
ART. 12 - PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI 25
ART. 13 - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO 25
ART. 14 - MARCIAPIEDI 26
ART. 15 - STRADE PRIVATE ED ACCESSI 26
ART. 16 - PORTICATI E LOGGIATI 26
ART. 17 - COSTRUZIONI ACCESSORIE 27
ART. 18 - RECUPERO AD USO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI 27
ART. 19 - NORME GENERICHE SPECIALI 28
ART. 20-TUTELA E SOSTENIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE, RISPARMIO ENERGETICO, COMPENSAZIONE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI 29
ART. 20.1 - CRITERI DI COMPATIBILITÀ DA VERIFICARE NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI 29
ART. 21 - CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÀ TERRITORIALI 30
ART. 22 - NS – NUCLEI STORICI 31
ART. 22.1 - DEFINIZIONE E PRINCIPI 31
ART. 22.2- DESTINAZIONI D'USO 31
ART. 22.3 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI 32
ART. 22.4 - MODALITÀ DI INTERVENTO 32
ART. 22.5 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE GENERALI 34
ART. 22.5.1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 36

ART. 22.5.2 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE....37
ART. 22.5.3 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE....37
ART. 22.5.4 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI....37
ART. 22.5.5 - MODALITÀ DI ELABORAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO NEI NUCLEI STORICI URBANI....37
ART. 22.6 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI....38
ART. 23 - NSQ – NUCLEI STORICI IN QUOTA....40
ART. 23.1 - DEFINIZIONE E PRINCIPI....40
ART. 23.2- DESTINAZIONI D'USO....40
ART. 23.3 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI....40
ART. 23.4 - MODALITÀ DI INTERVENTO SULLE UNITÀ EDILIZIE ESISTENTI....41
ART. 23.4.1 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO....41
ART. 23.4.2 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA....41
ART. 23.4.3 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI....42
ART. 23.5 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE GENERALI....42
ART. 23.5.1 - NORME SPECIFICHE....43
ART. 23.6 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI....44
ART. 23.7 - INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE....44
ART. 23.8 - INTERVENTI SULLA VIABILITÀ E GLI SPAZI PUBBLICI....45
ART. 24 - UR – AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI....45
ART. 24.1 DEFINIZIONE E PRINCIPI....45
ART. 24.2- DESTINAZIONI D'USO....46
ART. 24.3 - MODALITÀ DI INTERVENTO....46
ART. 24.4 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI....46
ART. 24 BIS - UAR – AMBITI A PREVALENTE SPECIALIZZAZIONE ARTIGIANALE....47
ART. 24BIS.1 DEFINIZIONE E PRINCIPI....47
ART. 24BIS.2- DESTINAZIONI D'USO....47
ART. 24BIS.3 - MODALITÀ DI INTERVENTO....47
ART. 24BIS.4 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI....48
ART. 25 - UT – AMBITI A PREVALENTE SPECIALIZZAZIONE TURISTICA....48
ART. 25.1 DEFINIZIONE E PRINCIPI....48
ART. 25.2- DESTINAZIONI D'USO....48
ART. 25.3 - MODALITÀ DI INTERVENTO....49
ART. 25.4 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI....49
ART. 26 – UA INSEDIAMENTI EXTRAURBANI....50
ART. 26.1 - DEFINIZIONE E PRINCIPI....50
ART. 26.2 - DESTINAZIONI D'USO....51
ART. 26.3 - NORME SPECIFICHE....51
ART. 27 - AT – AMBITI DI TRASFORMAZIONE....52
ART. 28 - UE1 - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALENZA AMBIENTALE....53
ART. 28.1 - BOSCHI....53
ART. 28.1.1 - NORME SPECIFICHE....53
ART. 29 - UE2 – AMBITI AGRICOLI DI PRODUZIONE....54
ART. 29.1 - DEFINIZIONE E PRINCIPI....54
ART. 29.2.1 - FABBRICATI E NUCLEI RURALI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI PRODUZIONE....55
ART. 29.2.2 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:....56
ART. 29.2.3 - DESTINAZIONI D'USO:....57
ART. 29.2.4 - NORME SPECIFICHE:....58
ART. 29.3 - PRATERIE, PRATI E PASCOLI....58
ART. 29.3.1 - NORME SPECIFICHE....58
ART. 30 - CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA....59
ART. 31 - AMBITI SOGGETTI A NORME SPECIFICHE....60
ART. 31.1 - AMBITI DA ASSOGGETTARE AD AGENDA STRATEGICA - ART. 15 N.T.A. P.T.C.P....60
ART. 32 - AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ....60
ART. 33 - AREE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ....60

ART. 33.1 - FASCE DI RISPETTO STRADALI: 61
ART. 33.2 - FASCIA DI RISPETTO DELLE SORGENTI, DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA E DEI CORSI D'ACQUA 61
ART. 33.3 - LINEE ELETTRICHE E FASCE DI RISPETTO 62
ART. 33.4 - FASCIA DI RISPETTO PER OLEODOTTI 63
ART. 33.5 - FASCIA DI RISPETTO PER GASDOTTI 63
ART. 34 - CLASSI E PRESCRIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 63
ART. 34.1 PRESCRIZIONI PER LE CLASSI DI FATTIBILITÀ 2,3 E 4 63
ART. 34.2 VINCOLI GEOLOGICI 68
- VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO AI SENSI DELLA L. 183/89: QUADRO DEL DISSESTO VIGENTE. 68
- VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA: FASCE DI RISPETTO INDICATE NEL RETICOLO MINORE COMUNALE REDATTO NEL FEBBRAIO 2003, E AGGIORNATO NELL'APRILE 2004. PER LE LIMITAZIONI ALL'INTERNO DELLE FASCE IDRAULICHE DEI CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO MINORE COMUNALE SI RIMANDA AL REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA COMUNALE, MENTRE PER QUANTO RIGUARDA LE ZONE ALL'INTERNO DEL RETICOLO PRINCIPALE SI RIMANDA AL RD 1904. 68
- ZONE DI TUTELA ASSOLUTA E RISPETTO DI SORGENTI PUBBLICHE: SUI MEDESIMI ELABORATI SONO RIPORTATE LE AREE DI TUTELA ASSOLUTA E DI RISPETTO DELLE SORGENTI CAPTATE. 68
- VINCOLO IDROGEOLOGICO: IL TERRITORIO COMUNALE DI CRANDOLA VALSASSINA RISULTA PER LA MAGGIOR PARTE SOGGETTO A VINCOLO IDROGEOLOGICO, AD ECCEZIONE DELLE AREE URBANIZZATE E DI UN LORO INTORNO, IN BASE ALL'ART. 1 DEL R.D.L. 30.12.32 N. 3267 E DEGLI ARTT. 40/42 DELLA L.U.R. N. 51/75. 68
ART. 35 - FACOLTÀ DI DEROGA 71

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI 72

ART. 36 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 72
ART. 37 – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE 72
ART. 37.1 - AREE DI INTERESSE COMUNE, ATTREZZATURE RELIGIOSE, SERVIZI TECNOLOGICI E AMBIENTALI, ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE. 73
ART. 37.2 - AREE VERDI/GIOCO/SPORT 73
ART. 37.3 - AREE PER IL PARCHEGGIO 73
ART. 37.4 - NORME SPECIALI PER IMPIANTI TECNOLOGICI 74
ART. 37.5 - CABINE DI TRASFORMAZIONE 75
ART. 38 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE A SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO 75
ART. 39 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO DA ASSICURARE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 75
ART. 40 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CHE COMPORTANO UNA VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI 76
ART. 41 - MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE A SERVIZIO 76

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e obiettivi del piano di governo del territorio

1.Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano, di seguito anche denominato DP;
- il Piano dei Servizi, di seguito anche denominato PS;
- il Piano delle Regole, di seguito anche denominato PR.

2.Il Documento di Piano non presenta termini di validità ed è sempre modificabile, ma deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale. Definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base di questi elementi individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, individuando puntualmente e cartograficamente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo e determinandone nelle specifiche schede gli indici urbanistico-edilizi ed in linea di massima le destinazioni funzionali.

3.Il Piano dei Servizi non presenta termini di validità ed è sempre modificabile, è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste. La disciplina dei servizi è definita al TITOLO V delle presenti norme.

4.Il Piano delle Regole non presenta termini di validità, è sempre modificabile, produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, in coerenza alle previsioni del Documento di Piano e in conformità degli artt. 10 e 10/bis, Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;

- definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprendendo fra questi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili soggetti a tutela;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado o a rischio di incidente rilevante;
- disciplina la componente geologica, idrogeologica e sismica;
- individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.

5.Le presenti Norme, integrano e definiscono le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, dettandone le prescrizioni per l'attuazione, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Le presenti Norme prevalgono sempre, in caso di contrasto, sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

6. Per le zone rappresentate in scale diverse è da considerare, in caso di eventuali divergenze, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.

La rappresentazione cartografica dell'intero Piano è stata redatta sulla base del Database Topografico (DBT) multiscala del territorio provinciale. Il progetto, cofinanziato da Regione Lombardia, Provincia, Comuni ed Enti interessati, ha interessato la produzione del DBT relativo a 80 Comuni della Provincia di Lecco (e 11 Comuni della Provincia di Bergamo aderenti all'aggregazione).

7. Nel caso in cui da parte di proprietà private venissero identificate eventuali discordanze o incongruenze fra la rappresentazione del territorio comunale utilizzata come supporto cartografico dello strumento urbanistico e le corrispondenti rappresentazioni della mappa catastale e dei certificati dell'U.T.E. provinciale, queste ultime rappresentazioni prevalgono sulle prime ai fini della dimostrazione del titolo di proprietà.

Diversamente, ci si dovrà riferire alle planimetrie dello strumento urbanistico ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici di Zona.

8. In tutti gli ambiti normati dal Piano delle Regole prevale l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo e di recupero/trasformazione del patrimonio edilizio esistente perseguendo il conseguimento di una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale a discapito di un utilizzo indiscriminato e intensivo di nuovo territorio.

Art. 2 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Per l'attuazione del P.G.T., oltre alle prescrizioni delle presenti norme si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti.

2. I piani e i programmi attuativi comunali, comunque denominati, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PGT rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'art. 17 della L1150/42 e dalla LR 12/2005 e s.m.i.

3. Nel caso di trasformazioni previste dal PRG vigente, disciplinate da Piani Attuativi definitivamente approvati e/o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente P.G.T., l'edificazione avverrà nel rispetto dei parametri e dalle destinazioni d'uso fissate dalle NTA dello strumento attuativo.

Alla scadenza del Piano Attuativo per le aree edificate a destinazione principale a residenza si applicheranno le norme di cui all'articolo 24 - UR – Ambiti Prevalentemente Residenziali

Art. 3 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dall'entrata in vigore del PGT sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del piano.

Art. 4 - Validità ed efficacia

1. Il Piano delle Regole è redatto in coerenza con gli obbiettivi definiti all'interno del Documento di Piano e in accordo con la disciplina definita dal Piano dei Servizi.

2. In caso di non coerenza tra la cartografia e le Norme Tecniche d'Attuazione queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

3. Dalla data di entrata in vigore, il PGT assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale, salvo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2 delle presenti norme.

4. I titoli abilitativi per le opere edilizie che hanno assunto efficacia anteriormente alla data di adozione del PGT, anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati dalla legislazione di riferimento.

5. Il presente PGT non si applica inoltre agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di titolo abilitativo in data antecedente a quella di adozione del PGT stesso. Non si applica inoltre alle varianti non essenziali a titoli abilitativi già rilasciati.

6. Il Piano delle Regole deve intendersi coerente con i dettati dal Documento di Piano. In caso di non coerenza di indicazioni, scritte o grafiche, del PdR alle disposizioni del Ddp, le prime devono intendersi comunque prevalenti.

Art. 5 - Prevalenza delle norme di tutela

1. Per quanto attiene al sistema delle tutele nel loro complesso (ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico – culturali, idrogeologiche ed idrauliche), il PR rimanda agli elaborati e agli studi specialistici che risultano parte integrante del Documento di piano, con particolare riferimento alla Relazione geologica.

Art. 6 - Elaborati costitutivi del PGT

	DOCUMENTO DI PIANO	
DP00	Relazione + Schede ambiti di trasformazione	
DP01	Stato di attuazione del PRG	1:2.000
DP02	Carta del Paesaggio	1:5.000
DP03	Classi di sensibilità paesaggistica	1:5.000
DP04	Obiettivi di Piano	1:5.000
DP05	Strategie di intervento	1:2.000
DP06	Istanze dei cittadini all'avvio del procedimento	1:2.000

	PIANO DELLE REGOLE	
PR 00	N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione)	
PR 01	Assetto di Piano	1:5.000
PR 02	Assetto di Piano	1:2.000
PR 03	Individuazione e modalità d'intervento sui fabbricati- nuclei storici di antica formazione : Crandola e Vegno	1: 500
PR04	Inventario dei fabbricati nei Nuclei Storici di antica formazione	
A PR	Sovrapposizione aree agricole nello stato di fatto art. 43 all'assetto di piano	1:5.000
	PIANO DEI SERVIZI	
PS 00	Relazione generale al Piano dei Servizi	
PS 01	Stato di attuazione dei Servizi	1:2.000
PS 02	Assetto di Piano	1:2.000
	VAS	
00 VAS	Documento di Scoping	
01 VAS	Rapporto Ambientale	
02 VAS	Sintesi non tecnica	

Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi

La definizione degli interventi edilizi discende dalla definizione dell'art. 3 del DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", fermo restando la definizione di restauro prevista dall'art. 29 comma 4 del D.lgs 42/04:

Interventi di manutenzione ordinaria

Si definiscono tali gli interventi 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.

Interventi di manutenzione straordinaria

Sono definite tali le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono gli interventi rivolti a conservare 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.

Interventi di ristrutturazione conservativa

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che portino a un organismo edilizio conforme tipologicamente, volumetricamente e funzionalmente al precedente. Per

questa ragione non è consentita la demolizione totale del manufatto se non per provate motivazioni statiche né il cambio di destinazione d'uso per gli edifici accessori.

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 con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

Demolizione

E' così definito l'intervento di abbattimento di un edificio e la non ricostruzione del manufatto.

Demolizione con ricostruzione

Interventi volti alla rimozione di edifici esistenti ed alla loro ricostruzione.

E' così definita l'operazione congiunta di demolizione e successiva edificazione di un edificio in luogo del precedente, mediante lo stesso titolo abilitativo edilizio. Tale intervento può essere definito di ristrutturazione e non deve dar luogo ad alcun aumento di volume o superficie. E' tuttavia concessa la realizzazione ex novo di box conformemente alla normativa vigente.

Nuova costruzione

E' così definita la realizzazione di una costruzione interamente nuova su area libera o su area risultante da precedenti demolizioni. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- sopralzo di edifici esistenti.

Titolo II - MODALITA' DI INTERVENTO E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT

Art. 8 - Attuazione del P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio viene attuato mediante strumenti di iniziativa pubblica e privata. Le presenti norme definiscono quali strumenti possano essere utilizzati per gli interventi da compiere, a seconda dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

Per gli interventi edilizi, che modificano l'aspetto esteriore dei corpi di fabbrica, posti in zona di vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 42/04, i progetti dovranno attenersi alla normativa prevista dalla D.G.R. N° IX / 2727 della regione Lombardia.

L'attuazione del P.G.T. può avvenire attraverso l'elaborazione e l'applicazione di:

1. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI e INTERVENTI EDILIZI DIRETTI CONVENZIONATI;

2. INTERVENTI EDILIZI INDIRETTI;

3. OPERE PUBBLICHE in conformità al D.lvo 163/06.

Art. 8.1 - Interventi edilizi diretti

1. Vengono definiti interventi edilizi diretti ogni attività edificatoria sui singoli lotti costituenti la superficie fondiaria edificabile.

2. In tutto il territorio comunale si applica l'intervento edilizio diretto ove non sia prescritto l'intervento urbanistico indiretto, in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente.

3. Detto intervento edilizio è subordinato a:

- Attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/01 CAPO I);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) (Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i.);
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività - DPR 380/01 CAPO III; art. 41 e 42 L.R. 12/05 e s.m.i.);
- Permesso di Costruire (DPR 380/01 CAPO II; art. 33 L.r. 12/05 e s.m.i.).

4. Con l'esclusione dei casi di titoli abilitativi gratuiti ai sensi dell'art.43 della L.r.12/05 e s.m.i., gli interventi edilizi comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al contributo afferente al costo di costruzione, fissati dal Consiglio Comunale in base a tabelle parametriche definite dalla Regione, aggiornabili annualmente.

Art. 8.2 - Interventi edilizi diretti convenzionati

1. Sono definiti tali, gli interventi che si attuano mediante il rilascio **di Permesso di Costruire convenzionato** ai sensi del DPR 380/01 CAPO II; art. 33 L.r. 12/05 e s.m.i.

Art. 8.3 - Interventi edilizi indiretti

1. Gli interventi edilizi indiretti sono i **Piani Attuativi** di iniziativa pubblica o privata e **Piani Negoziati** da approvarsi secondo i disposti degli artt. 14, 25 e 87 e 88 TITOLO VI Procedure speciali e disciplinate di settore – Capo I L.r. 12/05, della Legge Regionale n°12/2005 e s.m.i.

2. I programmi integrati di intervento, strumenti di pianificazione negoziata istituiti dalla Legge 179/1992, e i piani attuativi sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Art. 8.3.1 - Attuazione dei piani attuativi o dei piani negoziati

1. In conformità alle previsioni e alle destinazioni dello strumento urbanistico generale e nel rispetto della legislazione vigente, le presenti norme definiscono gli ambiti per i quali l'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione e approvazione di Piano Attuativo o di Piano Negoziato di iniziativa pubblica, privata, pubblico/privata.

2. I Piani Attuativi e i Piani Negoziati sono redatti in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche del P.G.T., nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di zona contenute nelle presenti norme.

La redazione dei programmi integrati di intervento e dei piani attuativi avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati, e tenendo conto di istanze o contributi di enti, associazioni e soggetti privati.

Art. 8.3.2 – Convenzionamento dei Piani Attuativi e dei Piani Negoziati

1. I programmi integrati di intervento e i piani attuativi di iniziativa privata sono subordinati alla stipula di una Convenzione, parte integrante dei piani stessi, da trascriversi nei registri immobiliari a cura e a spese degli aventi titolo; la stessa dovrà prevedere:

- le modalità e i tempi per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilito in rapporto al volume edificabile nei termini fissati dal Comune nelle tabelle di riferimento, nonché il contributo sul costo di costruzione, in base alle normative vigenti e descritto nel Capo IV del Titolo I, Parte II della L.r. 12/2005 e s.m.i.;
- le modalità e i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a cura e spese della proprietà, così come indicato dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n°847, e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza; nel caso di variante in corso d'opera deve essere presentata regolare richiesta di variante al progetto originario, prima della realizzazione di ogni opera non prevista originariamente.
- le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria o la realizzazione delle stesse da parte dei privati;

- ove la realizzazione delle opere direttamente da parte dei privati comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la cessione delle aree, dovrà essere corrisposta la differenza;
- qualora l'acquisizione o la realizzazione di tali aree non sia ritenuta necessaria dall'Amministrazione Comunale, o qualora si manifesti l'impossibilità di reperire le aree da cedere, la P.A. si riserva la facoltà, in alternativa totale o parziale della cessione, di monetizzare la cessione delle stesse nei modi in cui lo riterrà più opportuno per l'interesse pubblico. In tali casi la Convenzione specificherà le modalità e i tempi per il versamento al Comune delle somme valutate. Tale somma dovrà essere individuata all'atto della stipula della convenzione e dovrà essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da parte della P.A;
- l'assunzione a carico delle proprietà interessate dell'impegno a corrispondere gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie, da versare entro cinque anni dall'approvazione della Convenzione;
- l'assunzione a carico delle proprietà interessate dell'impegno a realizzare le urbanizzazioni primarie e a trasferirle all'amministrazione Comunale e a realizzare o cedere le aree per le urbanizzazioni secondarie o versare il corrispettivo previsto, in alternativa, dalla monetizzazione;
- i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti paragrafi non potranno essere superiori ai dieci anni;
- l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla Convenzione; suddette garanzie non potranno essere inferiori al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, stimate sulla base del vigente bollettino della Camera di Commercio.
- In caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L. approvato decade per la parte non realizzata, fermo restando i diritti di acquisizione da parte del Comune e il versamento degli oneri corrispondenti per la parte già realizzata;

2. Nel caso che il Piano Attuativo comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate dovrà essere fatto in proporzione all'edificazione spettante a ciascuna proprietà.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione saranno determinate dal Comune in relazione alle condizioni morfologiche delle zone interessate, alle previsioni di P.G.T. ed agli eventuali programmi di attuazione o programma delle OO.PP.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità di volume degli edifici di uso privato previsti dalla lottizzazione.

L'entità di tale quota sarà stabilita dalla Amministrazione Comunale anche in relazione al Piano dei Servizi.

3. La Convenzione deve essere approvata dal Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Il Comune userà tali fondi nelle forme di legge per l'attuazione di opere di urbanizzazione.

In ogni caso la Convenzione deve osservare i disposti di cui all'art. 46 della L.r.12/05 e s.m.i.

Inoltre la Convenzione deve prevedere l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione.

Art. 8.3.3 - Esecuzione del Piano Attuativo

1. I progetti degli edifici devono uniformarsi alle caratteristiche previste nel P.A. approvato.

2. Il lottizzante è tenuto alla cessione, a favore dell'A.C., delle aree previste per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei modi e nei termini fissati in sede di approvazione della Convenzione.

L'efficacia di una D.I.A. o il rilascio di P.d.C. nell'ambito dei vari lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o comunque all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative i vari lotti stessi ai sensi dell'art. 47 della L.r.12/05 e s.m.i.

Nel caso di Piani attuativi che comprendano edifici da erigere in tempi successivi, la realizzazione delle urbanizzazioni potrà essere effettuata in maniera graduale, e comunque in modo tale da assicurare la funzionalità dei servizi ai fabbricati costruiti.

Nel caso in cui il titolare della D.I.A. o P.d.C. non provveda alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro i termini fissati nella Convenzione o nell'atto autorizzativo, l'A.C. potrà procedere alla realizzazione delle suddette opere d'ufficio, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione vigente con spese a carico dei lottizzanti.

Art. 8.3.4 - Documentazione da allegare alla convenzione di Piani Attuativi o Negoziati

1. Nel caso di interventi sottoposti a Piani Attuativi o Piani negoziati di iniziativa privata gli aventi titolo devono inoltrare all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:

- **a-** Estratto dello strumento urbanistico vigente e relative N.T.A.;
- **b-** Estratto catastale con i mappali interessati all'intervento e copia degli atti di provenienza;
- **c-** Norme Tecniche d' attuazione del P.A.;
- **d-** Relazione tecnica illustrativa dell'intervento;
- **e-** Calcoli di dimensionamento del Piano Attuativo;
- **f-** Bozza di convenzione da formalizzare con successivo atto notarile;
- **g-** Documentazione fotografica dello stato di fatto e simulazione fotografica dell'intervento in progetto;
- **h-** Rilievo quotato dello stato di fatto e delle zone adiacenti compresi eventuali edifici, riportante anche l'eventuale presenza di vincoli, urbanizzazioni esistenti, etc. in scala almeno 1:200
- **i-** Progetto edilizio costituito da planivolumetrico non inferiore alla scala 1:500, piante, prospetti, sezioni e sezioni quotate indicanti eventuali scavi e riporti in scala almeno 1:100;
- **j-** Per i soli ambiti di valenza storica individuati dal PR (NSU e NSR) di cui al TITOLO III, materiali, colori e finiture esterne dei corpi di fabbrica (secondo le previsioni contenute negli articoli di competenza).

k- Progetto delle urbanizzazioni, primarie e secondarie, previste nel calcolo della capacità insediativa teorica contenuta nel P.A.

l- Previsioni delle zone verdi private e delle piantumazioni esterne secondo quanto previsto dal R.L.I. (Regolamento Locale d'Igiene), dei passi carrai e pedonali;

m- Relazione geologica e geotecnica in conformità allo studio Geologico allegato al P.G.T.

n- Eventuale documentazione aggiuntiva specifica ai sensi della normativa vigente (ex D.Lvo 192/05 e s.m.i., D.M. 37/08 Ex. L. 46/90; L.13/89; D.lgs. nr 42/04; prevenzione incendi, igienico sanitaria, etc.)

o- documentazione relativa al calcolo per il contributo sul costo di costruzione, agli oneri e alle opere di urbanizzazione.

2. Nel caso di Piani di Recupero, dovrà essere allegata, oltre a quanto sopra, anche: il rilievo dello stato di fatto degli edifici esistenti (piante, prospetti e sezioni), comprese le destinazioni d'uso l'indicazione delle tipologie architettoniche e strutturali, oltre ad un'adeguata documentazione fotografica degli edifici.

3. Per gli interventi edilizi, che modificano l'aspetto esteriore dei corpi di fabbrica, posti in zona di vincolo ambientale ai sensi del D.Lvo 42/04, i progetti dovranno attenersi alla normativa prevista dal D.G.R. N° IX / 2727 della regione Lombardia.

Art. 8.4 – Perequazione e compensazione

Secondo quanto previsto dall'art. 11 della L.r. 12/05 e smi, sono definiti i criteri applicativi, delle modalità di perequazione e compensazione

Le presenti disposizioni sono applicate nei seguenti ambiti ed aree:

- ambiti di trasformazione - AT
- aree a servizi in progetto

La perequazione di comparto è applicata agli ambiti AT. Essa è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che la definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi. Tutte le aree comprese negli AT partecipano all'edificabilità anche se solo sulla superficie fondiaria andranno a collocarsi i volumi: tutta la superficie dell'ambito genera capacità edificatoria, sia le aree di cessione che quelle di concentrazione volumetrica. Le schede metaprogettuali danno un'indicazione su quali aree sarà preferibile, in fase attuativa, localizzare i servizi (aree verdi e parcheggi) e su quali, invece, posizionare la volumetria di progetto.

La compensazione urbanistica è stata applicata attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi una capacità edificatoria teorica, misurata con l'indice 0,6 mc/mq. La capacità teorica si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree.

Tale capacità edificatoria potrà essere trasferita negli ambiti AT indicati nelle schede d'ambito, mediante compravendita tra soggetti privati e in concomitanza alla cessione delle stesse al Comune per la

realizzazione dei servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree comprese negli AT per il raggiungimento dell'indice massimo di comparto (IT max).

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree comprese in ambiti AT sono disciplinate da due distinti indici:

1. l'indice IT min, che definisce la capacità edificatoria minima, espressa it 0,6 mc/mq, realizzabile nell'ambito di riferimento.
2. l'indice IT max che definisce la capacità edificatoria massima, espressa it 0,8 mc/mq, realizzabile nell'ambito di riferimento.

La differenza tra indice IT min e IT max, definisce la capacità edificatoria possibile da acquisire mediante il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree a servizio in progetto

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE UNITA' TERRITORIALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 9- Indici urbanistici ed edilizi

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone del Piano di Governo del Territorio.

(S.t.) Superficie territoriale

Per Superficie territoriale si intende un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.G.T. si attua mediante intervento Indiretto ed è comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria.

(S.f.) Superficie fondiaria

Per Superficie fondiaria si intende un area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.G.T. si attua mediante intervento diretto. La Superficie fondiaria si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le superfici destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

(I.t.) Indice di densità territoriale

E' il massimo volume edificabile espresso in mc. per ogni mq. di superficie territoriale. Viene utilizzato per i Piani Attuativi.

(I.f.) Indice di densità fondiaria

E' il massimo volume edificabile espresso in mq. edificabili per ogni mq. di superficie fondiaria. Viene utilizzato per interventi edilizi diretti.

L'indice di densità fondiaria di una determinata superficie consente la realizzazione di una certa volumetria, alla quale deve essere vincolata, con atto registrato e trascritto, a spese del proprietario, la superficie di territorio specificatamente asservita, al fine di evitare che l'indice di edificabilità di una stessa area possa essere utilizzato più volte, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

Nel caso in cui un'area, a destinazione omogenea, venga frazionata in più lotti dopo l'approvazione del P.G.T. gli indici e le indicazioni del P.G.T devono essere rispettati considerando anche la volumetria dei fabbricati già esistenti.

(S.d.r.) Superficie drenate

È la superficie scoperta e permeabile di pertinenza dei fabbricati; non deve essere inferiore al 30% della superficie–scoperta, per i complessi residenziali e misti ed al 15% per le zone destinate a insediamenti commerciali o produttivi ai sensi dell'art. 3.2.3 del Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.) Titolo III.

(S.c.) Superficie coperta

Con il termine superficie coperta si intende la proiezione a terra di tutti i corpi di fabbrica sul suolo e sul soprassuolo sul piano orizzontale, con esclusione degli sporti di gronda, dei balconi e terrazzi, pensiline, scale aperte ed elementi decorativi a sbalzo con una sporgenza fino a mt. 1,50.

Sono escluse dal computo della Superficie coperta:

- i vani ascensori;
- gli spazi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- le autorimesse private sino alla concorrenza dei requisiti minimi obbligatori per legge;
- tettoie, porticati al servizio di edifici pubblici e/o edifici destinati ad attività sociale, culturale religioso ed interesse collettivo.

Nel calcolo della Superficie coperta si applicano le modalità previste dalla Legge regionale 20 Aprile 1995 n. 26; L.r. n. 33/07 e della circolare esplicativa contenuta nella D.G.R. 7 agosto 2008 n°8935.

Le distanze (Dp, Dc, Ds, Df), di cui ai successivi punti del presente articolo, si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Sc.

Le costruzioni sottostanti il piano di campagna non vengono computate nel calcolo della superficie coperta qualora siano ricoperte con riporto di terra coltivabile di almeno 50 cm. di spessore.

Nel caso di sporti eccedenti tale misura si conteggia la misura reale.

(S.L.P.) Superficie Lorda di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, comprese quelle dei piani interrati o seminterrati, dei soppalchi in cui sia prevista la permanenza di persone.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

1. i vani ascensori e i vani scala sia interni e sia esterni (esclusi quelli che collegano locali abitativi di una singola unità immobiliare);

2. gli spazi comuni condominiali e relativi agli ingressi;

3. le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto) nei limiti delle quantità minime obbligatorie per legge, sia seminterrate che fuori terra;

4. le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto) qualora siano completamente interrate oppure seminterrate con intradosso del solaio non eccedente la quota di +1,20 mt. anche esternamente alla sagoma dell'edificio;

5. i vani tecnici anche esterni alla sagoma dell'edificio;

6. cantine e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone.

7. i sottotetti accessibili, che non presentino requisiti di abitabilità, in particolare che non abbiano un'altezza media ponderale uguale o maggiore di 2,10 mt.; le altezze dovranno essere calcolate in riferimento agli elementi strutturali, pertanto non si terrà conto–di ribassamenti, controsoffitti, strati isolanti e pavimenti sopraelevati;

8. gli spazi e/o gli edifici a destinazione pubblica;

9. Nel calcolo della Superficie Lorda di Pavimento si applicano le modalità previste dalla Legge regionale 20 Aprile 1995 n. 26; L.r. n. 33/07 e della circolare esplicativa contenuta nella D.G.R. 7 agosto 2008 nr 8935;

10. i porticati e tettoie aperti almeno su due lati;

11. le superfici di balconi, terrazzi, pergolati e gazebo;

Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività artigianali, nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, la SLP si determina sommando la superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza di persone. Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività artigianali, si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con l'esclusione delle opere e impianti necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti in genere al servizio dell'attività produttiva.

Sono inoltre esclusi dal computo della SLP per gli interventi nel settore produttivo, commerciale e terziario:

1) Le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, e i locali tecnici nelle dimensioni minime previste dalla norme in materia di scurezza, purché l'altezza netta interna non superi i m 2,50;

2) gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo sino a mt. 3,00, purché non chiuse perimetralmente, i porticati liberi necessari per passaggi coperti interni.

3) al piano interrato depositi, spazi per la sosta degli automezzi e magazzini di pertinenza in cui non sia prevista la presenza permanente di persone;

(R.c.) Rapporto di copertura

E' il rapporto espresso in percentuale tra la superficie coperta del fabbricato e l'area edificabile del lotto interessato. Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parte del lotto; sono invece computate tali le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale qualora esista sovrapposizione di retino.

(V) Volume del fabbricato

Il volume di un fabbricato è dato dalla sommatoria dei prodotti delle Superfici Lorde di Pavimento (S.L.P.) dei singoli piani moltiplicate per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile, comprese le solette intermedie, eccettuato l'ultimo piano per il quale l'altezza viene considerata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile ad esclusione dell'involucro edilizio, muri e solai d'ambito, quando rientrino nei disposti della L.r. 26/95 e s.m.i.

Nel caso di applicazione alla L.R. 33/07 e s.m.i. i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della Superficie Lorda di Pavimento (SLP), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni contenute nella L.r. sopra richiamata.

Nel caso di solai in pendenza si conteggia come volume lo spazio utilizzato come residenza, qualora soddisfi la normativa vigente. Vengono considerate nel calcolo del volume tutte quelle parti del fabbricato per cui viene calcolata la superficie lorda di pavimento comprese quindi anche le parti interrate o seminterrate, quando

vengono utilizzate per la permanenza anche temporanea di persone. I porticati non vengono computati nel volume complessivo dell'edificio, i volumi tecnici esterni alla copertura sia piana sia a falde, le autorimesse esterne all'edificio purché abbiano una altezza inferiore (e non uguale) a 2.20 mt. (2,10 mt. per costruzioni sopra i 1000 m. sul livello del mare) e gli edifici accessori con altezza interna non superiore a 2.20 mt. (2,10 mt. per costruzioni sopra i 1000 m. sul livello del mare).

Definizione di locale seminterrato od interrato

Per piano seminterrato si intende l'insieme di locali che per i 2/3 della sua altezza e per più del 50 % del suo volume complessivo, si trova sotto il profilo naturale del terreno; per locale interrato si intende invece quello spazio che si trova completamente sotto il piano di campagna.

I locali interrati possono essere edificati a confine di proprietà privata e a confine rispetto gli spazi pubblici salvo diverse prescrizioni contenute nelle specifiche norme di zona.

(h) Altezza delle pareti esterne

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna di un fabbricato avente inclinazione rispetto al piano orizzontale maggiore del 100 %.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale intercorrente tra il punto più alto della parete e la quota media delle linee di terra stimata pari alla quota dei marciapiedi esistenti o in mancanza, alla quota della strada pubblica antistante, maggiorata di 15 cm. denominata quota 0.00.

Per quota 0.00 si intende la quota media del marciapiede antistante l'ingresso del lotto o dell'edificio.

Nel caso di pareti con altezza variabile e in caso di terreni in pendenza, per la definizione di h si considera la quota media della stessa.

L'altezza (h) delle pareti esterne rileva ai fini delle verifiche afferenti i distacchi DC, DS e DF indicati nelle presenti norme.

(H) Altezza massima del fabbricato

L'altezza massima del fabbricato è:

a) nel caso di edificio con copertura a falde inclinate: la massima tra le altezze (h) delle pareti esterne definite al punto precedente.

b) nel caso di edificio con copertura piana: la distanza tra la quota della strada su cui è posto l'accesso al lotto, sino alla quota di intradosso dell'ultimo solaio.

L'altezza H del fabbricato rileva ai fini delle verifiche delle altezze dei fabbricati consentite in ogni ambito del Piano delle Regole.

Altezza interna

L'altezza minima netta interna dei piani di abitazione dovrà essere di mt 2,55 (altezza minima tra i 600 e i 1000 mt. sul livello del mare-art. 3.4.8 del Regolamento Locale d'Igiene-R.L.I. Titolo III).

Negli ambiti posti ad una quota superiore a 1000 mt. hlsm, l'altezza minima netta dei piani di abitazione dovrà essere di ml 2,40 (altezza minima oltre i 1000 mt. sul livello del mare-art. 3.4.8 del Regolamento Locale d'Igiene-R.L.I. Titolo III).

Qualora il piano terreno sia adibito ad altri usi, dovrà avere una altezza netta minima di mt. 3,00.

Qualora non esista il piano sotterraneo, il piano terreno sarà agibile solo se munito di vespaio areato ai sensi dell'art. 3.2.6. del R.L.I.

Impegnativa volumetrica

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti venga utilizzata più volte per il calcolo del volume edificabile le aree di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici di densità fondiaria previsti dal piano devono essere vincolate.

Prima del rilascio del titolo abilitativo, devono fornire un atto pubblico dal quale risulti un vincolo di asservimento delle aree/volumi utilizzate. L'atto pubblico di vincolo dovrà essere trascritto e registrato.

Per gli edifici esistenti all'atto di adozione del P.R.G. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità previsti per la zona in cui sono ubicati, sempre che l'area risulti a tale data di proprietà del proprietario dell'edificio.

Nelle zone soggette a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato devono essere computati tutti i volumi esistenti a prescindere dalla loro destinazione, abitabili o che possono essere resi abitabili con qualsiasi tipo di intervento o modificazione coerentemente con i disposti delle presenti norme.

(Dc) Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata sulla normale alla linea di confine, intercorrente tra ciascun punto del confine di proprietà e il punto rispettivamente più vicino della proiezione orizzontale dell'edificio, compresi gli sporti, superiori a mt. 1.50.

La distanza minima non deve essere inferiore a mt. 5,00, salvo il caso in cui fra i proprietari venga stipulata una apposita Convenzione registrata e trascritta.

Distanze diverse possono essere consentite o prescritte qualora:

- vi siano degli edifici esistenti non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa (art. 879 del Codice Civile) nelle proprietà adiacenti, ad una distanza inferiore a quella minima richiesta, il Sindaco può consentire che i nuovi edifici siano costruiti a distanze inferiori, fatto salvo quanto previsto dall'art. 873 del Codice Civile;
- siano stabilite prescrizioni diverse nelle norme particolari di zona;
- le strutture interrate potranno essere costruite sulla linea di confine verso le proprietà private e dagli spazi pubblici.

(Dp) Distanza minima tra pareti di fabbricati antistanti

Si determina misurando la distanza minima fra le pareti (finestrate e non) dell'edificio da costruire rispetto alle pareti (finestrate e non) di edifici antistanti esistenti (DM 1444/1968), anche se realizzati sullo stesso fondo.

Si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai punti singoli dell'altra, nella proiezione orizzontale; Nel caso di pensiline, balconi, gronde con sbalzi superiori a 1.50 mt. la distanza si calcola a partire dal filo esterno dello sporto.

E' prescritta in ogni caso la distanza minima di mt. 10,00 fra fronti finestrate di due distinti edifici che si oppongano per più di 3 mt., fatte salve eventuali prescrizioni previste nelle norme particolari di zona.

Qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a 3 mt., o le pareti che si fronteggiano non siano finestrate, valgono i parametri relativi alle distanze dai confini o al distacco dalle strade.

Può essere consentito Dp = a 3,00 m. nei seguenti casi:

- quando sulla parete finestrata non affacciano vani abitabili
- i vani abitabili che si affacciano sulla parete finestrata non fronteggiano la parete antistante

Per gli interventi di recupero edilizio è consentito mantenere la distanza fra pareti non finestrate e pareti finestrate e pareti d'edifici antistanti in atto.

Una parete di soli vani di servizio o di locali non abitabili non si considera finestrata, dal momento che per pareti finestrate si intendono pareti con aperture destinate all'aerazione ed illuminazione dei locali abitabili. La presenza di finestre di vani scala, vani ingresso, etc. o di pareti costruite con materiali parzialmente trasparenti (vetrocemento etc.) o non apribili, non deve far considerare il fronte come finestrato.

Qualora le distanze tra i fabbricati risultassero inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse devono essere maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza massima dell'edificio più alto.

(Ds) Distanza minima del fabbricato dalle strade

Si determina misurando la distanza minima dell'edificio da costruire rispetto al ciglio stradale, intendendosi per tale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e in ogni caso per definizione di strada si fa riferimento al vigente Codice della strada.

Tale distanza non deve essere inferiore a mt. 5,00 salvo quanto qui di seguito specificato, fatte salve le norme stabilite dal Codice della Strada D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, la Distanza minima del fabbricato dalle strade Ds potrà essere ridotta a mt 3,00; mentre per taluni casi, in cui sia dimostrata una specifica necessità la Ds potrà essere ridotta a mt.1,50.

Nel caso di ampliamento di edifici in cui la quota di spiccato del fabbricato esistente sia ad un livello inferiore rispetto la strada e che la sagoma della costruzione in progetto sia posta al di sotto della quota della strada stessa, la Ds può essere ridotta a mt. 0,00.

Nel caso di sopralzi che determinano un incremento dell'altezza reale fino a mt. 1,50 (calcolata al nuovo filo

gronda, in caso di copertura a due o più falde ed al nuovo estradosso della copertura ove questa sia piana), è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente, nel rispetto comunque dell'indice (Dp) =Distanza minima tra pareti di fabbricati antistanti.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su fabbricati esistenti e/o demoliti e ricostruiti, può essere mantenuta DS in atto per allineamenti esistenti, fatti salvi eventuali diritti di terzi tutelabili in sede civile e comunque qualora esista un significativo filo prevalente, fatte salve le norme stabilite dal Codice della Strada.

****

Il distacco minimo e le distanze minime di cui alle precedenti definizioni vengono verificati solo in presenza di interventi di nuova costruzione e di interventi di demolizione e ricostruzione; per gli edifici esistenti sono comunque consentite nuove aperture di porte e/o finestre prospicienti pareti cieche, nonché la modifica delle dimensioni di aperture esistenti a distanza inferiore all'indice **Dp.**

Art. 10 - Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Per ognuna delle unità urbane individuate dal PR (definite all'art. 22 delle presenti norme), vengono indicati gli usi funzionali prevalenti e quelli non ammessi.

2. Le famiglie delle destinazioni d'uso raggruppate e articolate nelle seguenti categorie:

Funzioni residenziali, comprende l'insieme degli usi strettamente connessi alla funzione abitativa.

Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima classe, comprende tutte le attività che prevedono lavorazioni insalubri così definite dall'art. 216 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie", R.D. 27/07/1934 n. 1265 e s.m.i. (D.M. Sanità 05/09/1994).

Funzioni artigianali/industriali produttive, comprende l'insieme delle attività produttive che non prevedono lavorazioni insalubri così definite dall'art. 216 del "Testo Unico delle Leggi Sanitarie", R.D. 27/07/1934 n. 1265 e s.m.i. (D.M. Sanità 05/09/1994).

Funzioni artigianali di rilevanza commerciale, comprende l'insieme delle attività dell'artigianato non produttivo di servizio alla persona quali ad esempio parrucchiere, estetista, lavanderia non industriale o ai beni di consumo quali ad esempio centri assistenza, calzolai, riparatori o installatori. Questa funzione comprende anche le attività artigianali produttive con vendita diretta di beni al consumatore finale quali ad esempio panetterie, gelaterie, pasticcerie, pizzerie d'asporto, rosticcerie.

Funzioni ricettive*,* rappresentano l'insieme delle attività ricettive alberghiere e non alberghiere così definite dalla L.R. 15/2007 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", comprese le attività connesse quali ristoranti, bar, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative.

Funzioni commerciali di vicinato, comprende le attività del commercio al dettaglio di vicinato con superficie di vendita (SdV) non superiore a 150 mq (così come definite dal D.lgs 114/98). Sono assimilabili in questa funzione anche le attività non del commercio al dettaglio quali gli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Funzioni commerciali di media dimensione, comprende le medie strutture di vendita del commercio al dettaglio ovvero con SdV compresa tra 151 e 1.500 mq (così come definite dal D.lgs 114/98).

Funzioni commerciali di grande dimensione, comprende le grandi strutture del commercio al dettaglio ovvero con SdV superiore a 1.500 mq (così come definite dal D.lgs 114/98).

Funzioni terziarie direzionali, rappresentano l'insieme delle attività di informazione e comunicazione, finanziarie e assicurative, immobiliari, professionali, scientifiche e tecniche, di noleggio, delle agenzie di viaggio e di supporto alle imprese.

Funzioni di servizio, pubbliche e private, rappresentano l'insieme delle attività di servizio definite al Titolo V delle presenti norme.

Funzioni agricole, come definite dalla L.r. 12/2005 e s.m.i.

3. La destinazione d'uso all'interno dei vari ambiti è stabilita dallo strumento urbanistico; il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammessa nel caso di compatibilità con le NTA all'interno dei vari Ambiti.

Fermo restando la definizione di destinazione d'uso contenuta nel capo VI della L.r. 12/05 e s.m.i., i mutamenti di destinazione d'uso sono soggette ai disposti degli artt. 52-53-54 della L.r. 12/05 e s.m.i.

Sono comunque fatte salve le previsioni dell'art. 21 del D.Lvo 29.10.1999, n. 490 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Art. 11 – Bonus per ampliamenti "una tantum"

Per gli edifici esistenti o con titolo abilitativi efficace prima della data di adozione del presente PGT, sono ammessi incrementi volumetrici per l'ampliamenti delle unità immobiliari, per adeguamenti igienico/sanitari, etc.

Tali bonus sono ammessi "una tantum" fino ad un limite massimo del 20% del volume per gli edifici residenziali; del 30% del volume per attività commerciali, turistico ricettive, con un minimo di 30 mq.,(compreso l'alloggio del proprietario-custode); del 40% della superficie per attività artigianali, attraverso un intervento edilizio diretto.

Gli ampliamenti realizzati in virtù del presente articolo sono inoltre in deroga rispetto i parametri urbanistico/edilizi.

Per tutti le tipologie di intervento di cui sopra, è ammesso un ulteriore incremento fino a un massimo del 10% della volumetrie esistente, per interventi di ristrutturazione in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali di cui alla Lr 33/07.

Art. 12 - Parcheggi privati pertinenziali

Funzioni residenziali: In tutte le zone edificabili, gli interventi per le nuove costruzioni residenziali, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento, dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale privato nella misura stabilita dall'art. 2 della Legge n.122/89 e dalla L.r. 12/05 capo II, Parte II, Titolo IV e s.m.i.

Le autorimesse private potranno essere costruite secondo la normativa vigente fuori terra o entro terra: in quest'ultimo caso saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso con eventuali cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa e potranno essere edificate a confine senza alcuna convenzione.

Detti box sono esclusi dal computo volumetrico.

Per i cambi di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, si dovranno prevedere gli spazi a parcheggio privato previste per legge.

Nel caso di motivata impossibilità al reperimento delle superfici a parcheggio, le stesse possono essere monetizzate.

Negli interventi di ristrutturazione non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio privato, se già esistenti**.**

Funzioni non residenziali:

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso dovranno prevedere la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale privato secondo la misura minima qui di seguito riportate:

Funzioni ricettive: 1 mq ogni 10 mc., oltre a 15 mq ogni camera

Funzioni artigianali/industriali produttive: 20 mq. ogni 100 mq di S.L.P.

Funzioni commerciali di vicinato, funzioni commerciali di media dimensione e funzioni artigianali di rilevanza commerciale: 1 mq. ogni 10 mc, oltre a 40 mq. ogni 100 mq di S.L.P.

Funzioni terziarie direzionali: 100% della S.L.P.

Nei parcheggi pubblici e privati, è necessario riservare idonea quota di parcheggi accessibili da persona soggetta da disabilità, secondo le disposizioni della L.13/89, D.M. 236/89, L.r. 6/89.

Art. 13 - Recinzioni e muri di contenimento

Le recinzioni e i muri di contenimento che delimitano aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

1. che la fondazione non insista su suolo pubblico;

2. quando lo spazio recintato è destinato a giardino, la recinzione deve permettere la vista dallo spazio pubblico;

3. le recinzioni devono essere realizzate utilizzando materiali che rispettino le caratteristiche ambientali circostanti e che non costituiscano pericolo o intralcio pubblico.

Le recinzioni devono avere una altezza massima di 2.50 mt. e devono essere realizzate con elementi trasparenti (inferiate, reti metalliche e/o plastificate, etc.) con cordolo in Cls o in pietra con un altezza massima all'esterno non superiore a 0.60 mt. A ridosso devono essere messe a dimora siepi sempreverdi.

Nel caso di terreni in pendenza possono essere realizzati muri di contenimento fino ad un altezza massima di 3 mt. misurata dal suolo a quota inferiore.

Può essere consentita la realizzazione di muri di contenimento di maggiore altezza, formati a gradoni con altezza massima di metri 2.00, mascherati da arbusti ed alberature, con almeno una distanza fra un muro ed il successivo di 0.50 mt.

Art. 14 - Marciapiedi

In tutte le vie, piazze e spazi pubblici esistenti e di nuova costruzione, previsti con marciapiedi e percorsi pedonali, i proprietari di fabbricati e terreni fronteggianti hanno l'obbligo di costruire i marciapiedi o percorsi pedonali stessi con le eventuali relative delimitazioni (bordure, cordonature rialzate o a livello) ed eventuali scarichi secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Il Comune ha la facoltà di imporre la costruzione di detti marciapiedi e percorsi pedonali con le modalità e prescrizioni a norma di legge che saranno precisate volta per volta e con l'impiego, a sua insindacabile scelta, in relazione alla centralità ed importanza della via o spazio pubblico interessato, di materiali particolari.

Art. 15 - Strade private ed accessi

L'autorizzazione per la realizzazione di strade private ed accessi deve essere subordinata ad una convenzione, registrata e trascritta, nella quale il privato si impegna a provvedere alla sistemazione della pavimentazione, delle tombinature , della fognatura ed all' illuminazione della strada stessa e, con versamento di una cauzione adeguata, al ripristino ed alla sistemazione degli spazi pubblici antistanti eventualmente danneggiati.

L'apertura di cancelli per passi carrai deve avvenire sempre verso l'interno ed essere posizionata ad almeno metri 5.00 di arretramento dagli spazi pubblici. In caso di comprovata impossibilità il cancello potrà essere dotato di un sistema d' apertura a distanza per evitare la sosta degli autoveicoli su spazio pubblico.

L'apertura di cancelli pedonali deve avvenire verso l'interno ed essere arretrata di almeno mt 1.50 dal filo stradale.

Art. 16 - Porticati e loggiati

Per porticato si intende uno spazio coperto completamente aperto su almeno la metà dei lati che lo delimitano. Le opere di manutenzione dei porticati e degli spazi gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere effettuate a cura e spese dei proprietari dopo aver concordato con il Comune una specifica e

dettagliata distinta dei materiali da utilizzare. La stessa normativa vale per l'impianto di illuminazione e per il ripristino della pavimentazione.

Le aree costituenti passaggio pubblico coperto restano di proprietà privata ma gravate da servitù perpetua di pubblico passaggio. La loro manutenzione deve essere effettuata a carico dei privati.

Per loggiato si intende invece uno spazio coperto, chiuso su tre lati, ad uso privato.

Art. 17 - Costruzioni accessorie

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna e simili.

I fabbricati accessori non possono essere abitati, la loro destinazione non può essere modificata, salvo specifica autorizzazione comunale ed obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme attuative.

I volumi accessori devono avere un altezza interna minore o uguale a 2,20 mt. (2,10 mt. per costruzioni sopra i 1000 m. sul livello del mare) ed avere una superficie massima pari a mq. 20,00.

Negli ambiti NSU e NSR sono ammessi tali locali, solo se completamente interrati, non sporgenti dal livello naturale del terreno.

I fabbricati accessori non potranno essere realizzati nelle le fasce di arretramento stradale (se costruiti fuori terra), ne nelle aree pubbliche o di interesse pubblico; potranno invece essere a confine, adiacenti alla costruzione o liberi entro gli ambiti del terreno.

Art. 18 - Recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti

1. In applicazione della L.r.12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole disciplina l'applicazione delle norme in materia di recupero dei sottotetti come di seguito specificato.

In tutti gli Ambiti (salvo diverse prescrizioni contenute nelle specifiche norme d'ambito) è ammesso il recupero funzionale ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla Legge Regionale 12/05 e s.m.i. artt. 63, 64 e 65.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,10 (per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare) calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

L'eventuale apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi connesse al recupero dei sottotetti esistenti deve comunque rispettare la tipologia degli edifici e dell'ambiente circostante; tali prescrizioni valgono altresì per

l'eventuale sopralzo. E' comunque vietata la artificiosa alterazione dei profili dell'edificio variando le quote delle falde di copertura e l'altezza di colmo.

Per tale verifica è sempre richiesta, in sede di presentazione del progetto, documentazione fotografica estesa ai fabbricati limitrofi e indicazione delle quote dei fabbricati adiacenti sul prospetto dell' edificio oggetto di intervento.

I progetti architettonici dovranno essere accompagnati da un'adeguata documentazione sia grafica sia fotografica, atta a dimostrare il corretto inserimento ambientale; dovrà inoltre comprendere viste dell'area estese all'intera pertinenza dell'edificio e dell'intorno. L'assetto definitivo sarà precisato sulla base di un progetto architettonico con particolare riferimento all'impiego di materiali tipici del luogo, tipologie architettoniche, attraverso elaborati planivolumetrici e rendering.

2. Il recupero del sottotetto, qualora comporti il sopralzo del tetto, è soggetto al rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate ex art. 9 D.M. n. 1444 del 1968;

3. E' ammessa la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio generati dagli interventi di recupero dei sottotetti, con le modalità ed i limiti di cui alla L.r. 12/2005 e s.m.i., Parte II, Titolo IV, Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" (art. 64 punto 3 L.r. 12/05 e s.m.i)**.**

Art. 19 - Norme generiche speciali

Decoro dell'ambiente

L'ambiente urbano deve essere mantenuto in condizioni decorose per quanto riguarda gli edifici e le relative aree di pertinenza. Nel caso le condizioni di manutenzione di un determinato ambiente siano lesive per il decoro urbano l'Amministrazione Comunale può imporre alla proprietà l'esecuzione di opere che devono essere realizzate a cura e spese della proprietà stessa, tali da rendere l'aspetto esteriore dei luoghi più consono all'ambiente circostante.

Salvaguardia del verde esistente

Gli insediamenti urbani, sia residenziali sia di altro genere devono essere progettati curando in modo particolare la salvaguardia del verde. Nelle richieste di concessione edilizia deve essere effettuato un rilievo dettagliato delle alberature esistenti per tutte le essenze di alto fusto con diametro del tronco superiore a cm 25. Dovrà inoltre essere posta una particolare cura nell'ubicazione degli immobili affinché lo scavo di sbancamento non vada a danneggiare l'apparato radicale delle alberature di alto fusto o di particolare pregio ambientale rilevate.

La concessione edilizia sarà rilasciata anche valutando la sistemazione dell'area interessata dall'intervento, compresi i movimenti di terra e la sistemazione a prato o a coltivo, indicando tutte le piantumazioni previste.

Art. 20-Tutela e sostenibilità paesistico-ambientale, risparmio energetico, compensazione e compatibilità degli interventi

1. Il territorio di Crandola Valsassina è caratterizzato da zone particolarmente rilevanti dal punto di vista paesistico e ambientale, per cui sono operativi i vincoli di tutela paesistica-ambientale del D.Lgs. 42/2004.
Considerato l'alto valore paesaggistico ambientale del Comune, al fine di promuovere un inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di riqualificazione urbanistico-architettonica, laddove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, l'azione pianificatoria comunale è orientata alla salvaguardia di tale riconoscibilità, compatibilmente con quanto le attuali circostanze permettono concretamente, in riferimento alle normative di riferimento riportate nel Titolo VII delle N.T.A. del PTCP.
2. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (relativa all'intero Piano Attuativo o all'area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) e a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
3. In relazione alle nuove edificazioni il PGT propone l'adozione di tecniche di risparmio energetico, come previsto dall'art. 66 della N.T.A. del P.T.C.P. "Disposizioni comunali per l'incentivazione del risparmio energetico e dell'edilizia sostenibile" e dal Documento Tecnico "Linee guida per lo sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del Territorio".
4. Qualsiasi intervento di edilizia, sia pubblica sia privata, dovrà essere conforme alla L.r. 17/00 in materia di inquinamento luminoso.

Art. 20.1 - Criteri di compatibilità da verificare negli interventi edilizi diretti

1. Per ogni destinazione d'uso descritta nell'art. 10 vengono indicati gli usi funzionali ammessi, gli usi compatibili, gli usi non ammessi.
2. Per quanto riguarda le attività ammesse, si considerano quelle compatibili con la residenza. Non sono comunque ammesse attività di servizio o artigianali che comportino:

i. rumorosità, vibrazioni e variazioni termiche, emissioni in atmosfera (compresi odori), impatto delle macchine operatrici o di lavorazione, impianti di condizionamento, gruppi frigoriferi, traffico indotto, orari di esercizio, dimensioni, scarichi, etc.;
ii. superamento dei limiti di legge o prescrittivi vigenti al momento del loro insediamento o che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, dovessero arrecare disturbo o molestia alle zone residenziali contigue; in questo caso l'Amministrazione comunale potrà avvalersi, al di fuori dei casi già previsti dalla legge, del parere preventivo degli enti competenti in materia igienico-sanitaria ed ambientale.

Art. 21 - Classificazione delle unità territoriali

L'intero territorio di Crandola Valsassina è stato suddiviso in due macro sistemi. SISTEMA ANTROPICO e SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE, oltre agli ambiti soggetti a NORME SPECIFICHE. I due macrosistemi sono articolati a loro volta in unità territoriali (U) che presentano elementi costitutivi e caratteri connotativi coerenti e riconoscibili sotto il profilo morfologico e paesaggistico. Per ogni unità territoriali, il PR stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo sostenibile.

SISTEMA ANTROPICO

1. NU – Nuclei storici
2. NSQ – Nuclei storici in quota
3. UR – Ambiti prevalentemente residenziali
4. UT – Ambiti a prevalente specializzazione turistica
5. UA – Insediamenti extraurbani

SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE

1. UE1 – Ambiti di salvaguardia e valenza ambientale
2. UE2 – Ambiti agricoli di produzione

AMBITI SOGGETTI A NORME SPECIFICHE

1. Ambiti turistici da assoggettare a P.A. oggetto di "Agenda Strategica di Coordinamento Locale" Art.15 N.T.A. del P.T.C.P. Provincia di Lecco;
2. Ambiti per la mobilità;

****

Norma specifica: Distanza tra gli edifici ricadenti in tutte le unità territoriali

La distanza minima degli edifici di nuova realizzazione ubicati in tutte le unità territoriali, da quelli ad uso stalla esistenti non deve essere inferiore a 50 mt. come previsto dal Regolamento d'Igiene.

SISTEMA ANTROPICO

Art. 22 - NS – Nuclei storici

Art. 22.1 - Definizione e principi

Vengono definiti Ambiti NS i Nuclei storici interessati da agglomerati urbani di antica formazione che presentano caratteristiche di interesse storico ed artistico, da un punto di vista tipologico, morfologico e tecnologico, e di particolare pregio ambientale. Gli stessi coincidono con la "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 Legge n. 457 del 5 agosto 1978 e s.m.i.

L'identificazione e la perimetrazione dei nuclei storici è avvenuta considerando gli edifici esistenti all'epoca della prima levata delle tavolette I.G.M. ovvero nel 1887 (scala grafica 1:50.000); alcuni edifici sono stati esclusi dalla perimetrazione delimitante il centro storico in quanto hanno perso da tempo le caratteristiche originarie e/o sono inseriti in un contesto urbano estraneo al nucleo storico.

All'interno dei Nuclei storici il Piano delle Regole attua l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo e di recupero/trasformazione del patrimonio edilizio esistente perseguendo il conseguimento di una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale tutelando l'identità storica del territorio, favorendo il mantenimento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni morfologiche e dei materiali dell'edilizia tradizionale.

Tale zona comprende anche gli spazi di pertinenza agli edifici esistenti: orti, cortili, giardini ed aree limitrofe.

Gli edifici localizzati in tali ambiti sono stati catalogati e ad ognuno di essi corrisponde un apposita scheda in cui sono riassunte le caratteristiche principali dell'immobile e vengono date indicazioni sulle modalità d'intervento necessario per il recupero .

L'unità minima di intervento è definita nella parte di immobile di singola proprietà: tale limitazione minima non deve però inficiare l'unitarietà ed omogeneità d'intervento su immobili appartenenti a più proprietari che intervengano nella ristrutturazione dell'immobile, anche in tempi diversi.

In tale ambito gli interventi sugli edifici sono ammessi in coerenza con quanto disciplinato nell'elaborato del PR che detta la classificazione e le modalità d'intervento per ogni edificio dei nuclei di Crandola e Vegno.

Art. 22.2- Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali dell'ambito sono:

- Funzioni residenziali.

Nei Nuclei storici urbani sono comunque consentite le destinazioni d'uso originarie, fino alla cessazione delle stesse.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni definite all'art. 10 delle presenti norme:

- Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima classe
- Funzioni artigianali/industriali produttive

- Funzioni commerciali di media dimensione
- Funzioni commerciali di grande dimensione
- Funzioni agricole

Art. 22.3 - Classificazione degli edifici

Gli edifici sono stati classificati in tipi, in relazione alle loro caratteristiche storico architettoniche, tipologiche-morfologiche ed ambientali, in cui la tavola PR03 li individua con apposita simbologia :

TIPO A: edifici di particolare interesse storico, artistico ed ambientale;

TIPO B : edifici di buon valore architettonico, incorporanti elementi ambientalmente rilevanti;

TIPO C edifici morfologicamente e tipologicamente in contrasto con l'ambiente naturale e costruito.

Nel caso di manufatti e/o fabbricati non censiti, senza valutazioni di compatibilità e di indicazioni progettuali (indicati come "N.R. Edifici non rilevati") o non rappresentati cartograficamente nelle tavole del PR, si dovrà concordare e definire con l'Ufficio Tecnico Comunale prima di presentare qualsivoglia ipotesi progettuale, di produrre la relativa analisi e definire le modalità di intervento, nonché eventuali vincoli o tutele da osservare.

In caso di manufatti e/o fabbricati parzialmente distrutti o diroccati, perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "Superficie Lorda di Pavimento" al fine di intervenire secondo le previsioni di Piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti la conformazione originaria quali: documentazioni catastali, atti, ecc, la permanenza di strutture che abbiano requisiti formali e dimensionali tali da consentire la individuazione inequivocabile dell'ingombro originario e possedere la consistenza fisica minima perché possano essere considerati effettivamente presenti nella realtà. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o indirettamente, le presunte dimensioni originarie. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d'insieme.

Art. 22.4 - Modalità di intervento

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti previsti dalla normativa di riferimento e descritti all'art. 7 delle presenti norme fatti salvi i limiti posti dai paragrafi successivi.

Gli interventi consentiti sugli edifici che ricadono negli Ambiti dei Nuclei storici sono distinti in relazione alla classificazione degli stessi, così come esposto al precedente comma ovvero:

EDIFICI DI TIPO A - Tali immobili possono essere sottoposti ad opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono ammesse solo operazioni di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e dei materiali in opera che risultano incoerenti con il carattere del fabbricato e del contesto ad esso circostante; deve essere osservato il rispetto delle originarie orditure strutturali verticali ed orizzontali.

EDIFICI DI TIPO B - Questi immobili possono essere assoggettati ad opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione/ampliamento. Sono da conservare gli elementi esterni nel loro insieme e le caratteristiche tipologiche strutturali. E'prevista l´eliminazione degli eventuali elementi estranei che risultino contrastanti con il carattere architettonico originario o con l'ambiente. E'inoltre consentita l'eventuale modificazione dell´impianto distributivo interno purché non comporti alterazioni e danni agli elementi strutturali meritevoli di conservazione quali archi, volte, loggiati, ballatoi, etc.

EDIFICI DI TIPO C -Tali edifici sono da adeguare al carattere architettonico ed ambientale della zona.
Questi immobili possono essere assoggettati ad opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione/ampliamento e demolizione.

In caso di demolizione e non fedele ricostruzione l'immobile dovrà essere sottoposto agli allineamenti e agli arretramenti da realizzare in fregio a spazi pubblici; in caso di demolizione e di rinuncia parziale o totale alla ricostruzione, dovranno venire sistemate a verde le aree di risulta. Questi interventi dovranno essere preceduti dall'elaborazione di un Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato.

In tutti i casi (per gli edifici di tipo A/B/C) in cui detti fabbricati si trovino in uno stato di degrado e/o precarie condizioni statiche, dimostrata da perizia statica redatta e sottoscritta da tecnico abilitato, possono essere demoliti e ricostruiti.

Gli interventi dovranno essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato con l'A.C. che potrà richiedere anche la riduzione del volume e/o della superficie coperta, diversa conformazione sia planimetrica che volumetrica dell'impianto originario dell'immobile al fine di realizzare spazi pubblici o di pubblica utilità quali piazze, giardini, allargamenti stradali, ecc.

I progetti dovranno essere accompagnati da dettagliato rilievo fotografico, rilievo strumentale plano-altimetrico delle aree esteso anche alle aree circostanti, degli immobili, dei prospetti, con l'individuazione fotografica e grafica di dettaglio, su apposito elaborato grafico, in scala adeguata di tutti i particolari costruttivi storico/materico/costruttivo dell´immobile/immobili oggetto d'intervento (architravi, portali, modanature, ecc.).

E'previsto l'allargamento della Via V. Emanuele in corrispondenza dell'apposita simbologia identificata sulla Tav. PR03. La previsione sarà attuata tramite l´arretramento delle recinzioni sulla pubblica via; il calibro stradale sarà stabilito in fase esecutiva dalla P.A.

Tale realizzazione dovrà essere attuata nel caso di effettuazione di interventi edilizi alle recinzioni da parte dei privati. In alternativa l'opera potrà essere attuata per iniziativa pubblica.

Art. 22.5 - Prescrizioni costruttive generali

Vengono di seguito fornite prescrizioni costruttive generali valide per ogni tipo di intervento edilizio, qualora non siano in contrasto con le indicazioni fornite dal presente articolo finalizzate alla tutela ed alla conservazione del disegno architettonico esistente:

a-eliminazione delle superfetazioni, compresi i rappezzi delle coperture, realizzati con materiali tra loro diversi, i prolungamenti e gli sfalsamenti delle falde, gli sbalzi di vani o wc, i tamponamenti di logge o balconi, le verande provvisorie, le tettoie aggiunte a porticati o isolate, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego, non recapitanti le acque meteoriche direttamente al suolo, le recinzioni di ripiego costituite da materiali vari o di recupero, i pollai e le conigliere realizzate con materiali di recupero ed aventi carattere provvisorio, come tutte le altre forme di utilizzazione del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle norme di zona;

b-il paramento esterno in pietra locale dovrà essere mantenuto ed eventualmente integrato;

c-l'intonaco originario, previa sua eventuale bonifica, dovrà essere riconfermato con tinteggiature tradizionali di carattere locale ed in ogni caso con l'esclusione di finiture contrastanti con l'ambiente circostante. I muri rinnovati debbono essere intonacati a meno che il loro carattere architettonico non richieda tale rifinitura. Non è consentito il rivestimento delle facciate con piastrelle e marmi, gres, etc.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici quando essa provochi impatto ambientale.

Negli edifici posseduti da più persone la tinta della facciata, le cornici e le fasce non devono seguire la proprietà ma l'ordine architettonico. L'Amministrazione Comunale si riserva di decidere in merito;

d-le tinteggiature dovranno essere di colore tenue e terroso ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre una gamma di colori da assumere come riferimento da parte dei richiedenti;

e-le tinte dei serramenti, dei parapetti in ferro e delle opere da lattoniere dovranno essere coordinate con quelle delle pareti;

f-le coperture dovranno essere a doppia falda salvo differenti preesistenze meritevoli dal punto di vista architettonico. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esprimersi nel merito;

g-i manti di copertura in pietra locale ed in cotto meritevoli di salvaguardia, dovranno essere conservati ed eventualmente integrati. Diversamente le coperture non meritevoli di salvaguardia potranno venire sostituite da altre realizzate anche con diverso materiale purché coerente per colore e forma al carattere dell'architettura locale;

h-gli architravi e gli stipiti in pietra locale esistenti dovranno venire mantenuti e restaurati o sostituiti con altri della medesima fattura e lo stesso dicasi per le soglie ed i davanzali in pietra;

i-le opere in ferro per esterni (parapetti, ringhiere, recinzioni, grate ed inferiate delle finestre) dovranno venire realizzate in modo da armonizzarsi con le preesistenze circostanti e coerentemente con l'ambiente architettonico tradizionale e locale;

l-i pluviali esterni dovranno venire raccordati alle tombinature comunali previa interposizione di un pozzetto d'ispezione a sifone;

m-le chiusure esterne preesistenti in forma di ante e griglie dovranno essere mantenute ed eventualmente estese. Non è consentito porre in opera tapparelle avvolgibili di qualunque materiale.

Solo nel caso di vetrine di negozi è consentito l'uso di materiali ferrosi.

I colori consentiti per serramenti esterni sono il marrone, il verde, il grigio e affini.

n-è vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali che risulti incorporato nelle murature originarie; di dette opere è prescritta la conservazione e il restauro e sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento;

o-è vietato verniciare, intonacare e tinteggiare organismi costruttivi in pietra a vista quali gli stipiti, le mensole, gli architravi, i davanzali, etc.

p-le pavimentazioni delle piazze, delle strade, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico o di uso pubblico dovranno venire realizzate in pietra locale, fatta salva la possibilità di restauro dell'eventuale antico selciato in lastre o in ciottoli, ove esistente; lo stesso dicasi per gli spazi privati direttamente comunicanti o visibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico;

q-i preesistenti muri di recinzione di giardini confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, potranno venire restaurati conservando le stesse caratteristiche originarie e le stesse dimensioni;

r-non è consentita l'elevazione di nuovi muri di recinzione lungo le strade pedonali e veicolari per non costituire un ostacolo alla percezione visiva dell'ambiente, al suo soleggiamento e alla sua illuminazione;

s-è consentita la formazione di nuove aperture per autorimesse nonché la formazione di nuovi androni e passi carrai al fine di permettere l'accesso veicolare all'interno delle proprietà private nonché la formazione di box interrati o come riutilizzazione di volumi preesistenti;

t-è consentita la formazione di nuove aperture per vetrine, negozi, laboratori, vani da adibire ad attività terziarie, commerciali e di uso pubblico, a condizione che le stesse si armonizzino con il contesto urbanistico e architettonico circostante;

u-è obbligatoria l'unificazione dell'antenna televisiva appartenente alla medesima copertura;

v- è consentito il ripristino di balconi o loggiati esistenti, finalizzato alla conservazione di tutte le caratteristiche esistenti sia tipologiche che morfologiche;

x-per l'apposizione di insegne, scritte e disegni sugli edifici è necessaria l'autorizzazione comunale che potrà essere concessa qualora tali elementi non alterino sensibilmente la composizione architettonica dell'edificio o l'ambiente. Tali insegne dovranno essere di piccole dimensioni e con apparati di illuminazione monocromatici.

L'autorizzazione potrà essere rifiutata quando trattasi di edifici di interesse storico-artistico o di complessi architettonici di particolare importanza.

y-è ammessa la formazione di depositi temporanei solo in concomitanza dell'impianto di cantieri edilizi e solo per il tempo strettamente occorrente per l'esecuzione dei lavori con facoltà comunale di prescriverne la parziale o totale rimozione nei casi ingiustificati o quando la presenza dei materiali si prolunga eccessivamente nel tempo.

z-è ammessa la formazione di serre, di verande, di pergolati, di ripari per gli attrezzi di giardinaggio e di orticoltura, di legnaie, di orti e di arredi esterni, purché nel quadro di una organica sistemazione a verde delle aree libere da edificazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Art. 22.5.1 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 7 N.T.A.) dovranno tendere alla conservazione degli elementi architettonici esterni ed interni originari delle strutture principali di interesse storico e ambientale, con il rispetto delle caratteristiche tipologiche funzionali e strutturali degli edifici, compatibilmente con le esigenze statiche, nonché gli allineamenti stradali preesistenti. Inoltre, ove possibile, devono essere recuperati spazi interni da destinare a cortile o a giardino, mediante la demolizione delle superfetazioni. E' ammessa la possibilità di intervenire con i criteri della conservazione morfologica in quelle parti di edifici fronteggianti spazi pubblici il cui mantenimento si rilevasse tecnicamente impossibile.

L'intervento potrà interessare un singolo edificio, un isolato o un significativo insieme di edifici; in ogni caso l'Amministrazione Comunale ha la facoltà insindacabile di definire l'estensione dell'intervento.

Per le attività di restauro e risanamento conservativo sono prescritti inoltre:

1. il rispetto delle originarie orditure strutturali verticali ed orizzontali;

2. il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante, come facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, volte, loggiati, balconi, finestre, nonché tutti gli elementi di pregio evidenziati nelle tavole grafiche e nelle apposite schede;

3. la conservazione delle pavimentazioni esistenti soprattutto se realizzate con materiali e metodologie di lavoro tradizionali;

4. l'eliminazione delle superfetazioni e delle trasformazioni estranee alla logica dell'edificio se realizzate successivamente all'epoca di costruzione.

Non sono concessi interventi di:

1. alterazione delle partiture delle facciate ;

2. occupazione degli spazi liberi dei cortili e degli orti con nuovi manufatti edilizi anche aventi carattere di provvisorietà (strutture prefabbricate, box in lamiera, pollai ed accessori vari);

3. asfaltatura e bituminatura delle originarie pavimentazioni in pietra o acciotolato.

Art. 22.5.2 - Demolizione con ricostruzione

Questi interventi possono riguardare gli edifici di tipo C (art. 22.3 e 22.4 N.T.A.) classificati come a molto bassa compatibilità paesaggistica di epoca recente o di antica costruzione staticamente instabili o degradati per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale, e per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione (art. 7) previo rilascio di Titolo abilitativo edilizio.

Nella progettazione dei nuovi edifici si dovranno osservare le caratteristiche morfologiche dell'edificio demolito nonché le indicazioni storico-ambientali degli edifici circostanti esistenti, in modo che il nuovo manufatto si integri pienamente con l'ambiente .
Il volume dell'edificio ricostruito non deve superare quello dell' edificio preesistente.
E' invece concessa la costruzione di box interrati nel rispetto della normativa vigente.
Le Distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale ad eccezione di quanto contenuto nell'art. 9.

Art. 22.5.3 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi riguardano gli edifici o parti di edificio di tipo C (art. 22.3 e 22.4 N.T.A.) di epoca recente o di antica costruzione staticamente instabili e degradati, dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero di spazi d'uso pubblico, per la intollerabilità di detti volumi in relazione al contesto storico o igienico-sanitario.
Le aree risultanti della demolizione saranno sistemate a verde pubblico o privato, a parcheggio, piazze e viabilità in genere. Interventi di questo tipo prevedono l'elaborazione di un Piano di Recupero.

Art. 22.5.4 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Negli Ambiti dei "Nuclei storici" è ammesso il recupero funzionale ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, in coerenza con la L.r 12/2005 e successive modificazioni, con l'eventuale innalzamento delle falde del tetto (ad esclusione degli edifici di tipo "A") come definite all'art. 18 delle presenti NTA.
Tale recupero potrà comportare un incremento dell'altezza massima del fabbricato ad un massimo di mt. 1,50.

Art. 22.5.5 - Modalità di elaborazione dei Piani di Recupero nei Nuclei storici urbani

I Piani di Recupero dovranno tendere alla riqualificazione e al recupero del tessuto antico nei termini e secondo le disposizioni della legislazione vigenti.

Ai fini della valutazione delle superfici da cedere in sede di convenzione di Piano possono essere computate come standard, le superfici occupate dai parcheggi, anche se interrate.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 7 del D.I. del 2/04/1968 n. 1444 , per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative , la densità edilizia di zona e quella fondiaria non dovranno superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico.

I Piani di Recupero devono contenere, oltre a quanto indicato nei precedenti articoli ed alla documentazione indicata al paragrafo INTERVENTI EDILIZI INDIRETTI all'art. 8 le seguenti previsioni e documentazioni aggiuntive:

- Classificazione degli edifici secondo le seguenti modalità d'intervento di cui all'"Art. 22.4 - Modalità di intervento".
- Indicazione planivolumetrica degli edifici e schema di destinazione del piano terreno e dei sotterranei.
- Specificazione funzionale, edificio per edificio, con articolazione ed approfondimento delle destinazioni previste nelle norme di piano, quali residenziale, commerciale, ricettivo, etc.
- Individuazione delle strade destinate al movimento automobilistico urbano, di quelle strade riservate all'accesso agli edifici, dei passaggi pedonali pubblici, dei parcheggi d'uso pubblico, dei parcheggi privati ed eventuali indicazioni integrative sulla mobilità della zona e definizione degli interventi di sistemazione e riqualificazione della viabilità pedonale e carrabile esistente nel rispetto delle preesistenze e dei materiali tipici del luogo.
- Sistemazione delle aree scoperte e delle aree coperte pubbliche : portici , passaggi pedonali, lavatoi nonché delle recinzioni, delle piantumazione a verde, dell'arredo urbano e delle attrezzature particolari come panchine, fontane, impianto di illuminazione.
- Individuazione eventuale degli spazi pubblici, quali parcheggi pubblici e privati per autovetture, verde pubblico, rete degli impianti tecnologici, etc.

Art. 22.6 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Nel tessuto urbano storico valgono i presenti indici e parametri edilizi:

- **If** - Indice fondiario (mc./mq.) = pari all'esistente; salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme. Nota: nel caso in cui un fabbricato che sia compreso nei NS e lo stesso si trovi sul limite della perimetrazione del suddetto ambito, il bonus previsto, di cui all' Art. 11 – Bonus per ampliamenti "una tantum", può trovare applicazione anche all'esterno dell'ambito stesso all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio che dovrà essere della medesima proprietà.
- **H** - Altezza massima pari all'esistente, ad eccezione nel caso di recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti come all'art. 22.5.4 delle presenti norme.
- **Dc/Dp/Ds** – Distanza dai confini, Distanza minima tra pareti di fabbricati antistanti Distanza minima del fabbricato dalle strade: riferimento art. 9 delle presenti norme.

- **Rc – Rapporto di copertura**

  - in caso di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come l'esistente salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme;

  - in caso di incrementi per ricostruzione, sino a un massimo del 50%

- **Parcheggi -** Riferimento art. 12 delle presenti norme.

- **Nota:** Per interventi edilizi proposti da parte di privati in cui si individui anche un pubblico interesse (es. allargamenti stradali, miglioramenti viabilistici, cessioni di aree per uso pubblico in genere, monetizzazioni, etc.), la Giunta Comunale sentito l'Ufficio Tecnico, potrà derogare ai contenuti dell'art. 22 delle presenti NTA. , fatti salvi gli indici e parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 22.6. Gli interventi dovranno avvenire tramite un Permesso di Costruire Convenzionato in cui si specificheranno gli impegni del privato nei confronti della P.A.

Art. 23 - NSQ – Nuclei storici in quota

Art. 23.1 - Definizione e principi

Sono compresi in questa zona i nuclei in quota originariamente utilizzati a scopo di dimora perlopiù stagionale con le attrezzature connesse e le zone destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Art. 23.2- Destinazioni d'uso

2. Le destinazioni d'uso principali dell'ambito sono:

-Funzioni residenziali.

Nei Nuclei storici in quota sono consentite le destinazioni d'uso originarie.

E' ammesso il mutamento delle destinazioni d'uso per l'inserimento di funzioni di servizio, pubbliche e private, come definite dal Piano dei Servizi.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni definite all'art. 10 delle presenti norme:

-Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima classe

-Funzioni artigianali/industriali produttive

-Funzioni commerciali di media dimensione

-Funzioni commerciali di grande dimensione

Art. 23.3 - Classificazione degli edifici

Nel caso di interventi sui manufatti e/o fabbricati (anche non rappresentati cartograficamente nelle tavole del PR) si dovrà concordare e definire con Ufficio Tecnico Comunale prima di presentare qualsivoglia ipotesi progettuale, di produrre la relativa analisi e definire le modalità di intervento, nonché eventuali vincoli o tutele da osservare.

In caso di manufatti e/o fabbricati parzialmente disfatti o diroccati, perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "Superficie Lorda di Pavimento" al fine di intervenire secondo le previsioni di Piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti la conformazione originaria quali: documentazioni catastali, atti, etc., la permanenza di strutture che abbiano requisiti formali e dimensionali tali da consentire la individuazione inequivocabile dell'ingombro originario e possedere la consistenza fisica minima perché possano essere considerati effettivamente presenti nella realtà. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o indirettamente, le presunte dimensioni originarie. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d'insieme.

Art. 23.4 - Modalità di intervento sulle unità edilizie esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti previsti dalla normativa di riferimento e descritti all'art. 7 delle presenti norme fatti salvi i limiti posti dai paragrafi successivi. Gli interventi consentiti sugli edifici che ricadono negli Ambiti dei Nuclei storici in quota sono distinti in relazione a quanto concordato caso per caso con l'Ufficio Tecnico Comunale.

in caso di demolizione e ricostruzione dei manufatti è opportuno prestare particolare attenzione all'organizzazione dei corpi edilizi e a alla scelta stilistica oltre a rispettare le seguenti prescrizioni volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto come ad esempio la conservazione delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti, utilizzazione della struttura in legno in caso di rifacimento del tetto e al ripristino del manto di copertura in pioda o materiale similare con pendenza delle falde simile a quella esistente, realizzazione di serramenti in legno secondo la tipologia tradizionale, realizzazione di balconi e terrazzi in pietra secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.

Art. 23.4.1 – Restauro e Risanamento conservativo

Negli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria detti elementi devono essere valorizzati nell'ambito di un progetto di conservazione-trasformazione che recuperi l'"immagine" dell'edilizia originaria.

Sono ammessi:

- il consolidamento, con possibilità di rifacimenti limitati a parti irrecuperabili, delle murature perimetrali;
- la sostituzione parziale o totale delle murature portanti interne fino al totale svuotamento dell'edificio;
- la sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (escluse le volte), con la possibilità di traslare i solai al fine di adeguare altezze interne di locali insufficienti;
- la sostituzione delle strutture di copertura, purché vengano conservate le gronde in legno, laddove esistenti, e a condizione che non venga alterato l'andamento dei tetti;
- la modifica della distribuzione orizzontale (con demolizione e costruzione di muri e tavolati), nonché dei collegamenti verticali (con demolizione e costruzione di scale), a condizione che non vengano compromessi gli eventuali spazi originari di interesse (passi carrai, androni, logge, ballatoi, etc.);
- la modifica e la chiusura di porte e finestre prive di interesse; l'inserimento di nuove aperture a condizione che siano compatibili, per dimensioni e posizione, con i caratteri originari superstiti dell'edificio;
- la sostituzione o la nuova posa nel caso di aperture che ne siano prive, di infissi, a condizione che siano compatibili, per materiale e forma, con i caratteri dell'edificio.

Art. 23.4.2 – Ristrutturazione edilizia

1.Per i fabbricati sostanzialmente a media compatibilità paesaggistica, deve essere mantenuto e, possibilmente migliorato, il rapporto con il carattere rurale del territorio circostante; a tal fine negli interventi

che eccedono la manutenzione ordinaria devono essere eliminati eventuali servizi igienici aggettanti, canne e canalizzazioni esterne, infissi, inferriate, ringhiere, intonaci, coloriture ed altre finiture poco congrue.

La sostituzione di dette parti ed elementi deve essere fatta con altri compatibili.

2. Per i fabbricati a bassa e molto bassa compatibilità paesaggistica deve essere ripristinato un rapporto equilibrato con il carattere rurale del territorio circostante; a tal fine gli interventi possono essere anche di demolizione e ricostruzione totale, che deve avvenire secondo i criteri e le modalità della conservazione tipologica.

Art. 23.4.3 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Negli Ambiti dei "Nuclei storici in quota" NSQ è ammesso il recupero funzionale ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, in coerenza con la L.r 12/2005 e successive modificazioni, con l'eventuale innalzamento delle falde del tetto.

Art. 23.5 - Prescrizioni costruttive generali

Per gli interventi edilizi suddetti devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

Le facciate degli edifici devono essere rifinite con intonaco di stabilitura di cemento e sabbietta di fiume, eventualmente tinteggiato con i colori ricorrenti del posto, secondo campionario proposto.

Ove preesistenti dovranno essere ripristinate facciate in pietra grezza e motivi architettonici quali lesene, cornici, etc., ripresi o rifatti con le stesse modalità e forme, con le migliori tecniche ed i materiali più idonei.

Sono esclusi i rivestimenti di qualsiasi tipo (plastica, tesserine, quadrotti, mosaico, marmo, etc.), mentre le zoccolature possono essere anche di beola o granito grezzo.

La copertura degli edifici deve essere a falda, con tegole del luogo (lastre di pietra, lastre in lamiera di rame o preverniciata color testa di moro, coppi in laterizio).

Sono ammesse le mansarde e vietati gli arretramenti.

Le gronde debbono realizzarsi in legno o in c.a.

I pluviali se lasciati in vista non possono essere realizzati in polivinile, eternit o simili ma solo in rame o lamiera preverniciata.

Le finestre devono avere davanzali in pietra grezza dello spessore di almeno cm. 6. Eventuali spallette e cappelli devono essere realizzati in pietra grezza o legno.

I balconi possono avere la soletta in legno, pietra o in c.a. purché di spessore esiguo (massimo 15 cm.). Non sono ammesse solette sporgenti più di 90 cm.. Sono da evitare ringhiere chiuse o realizzate con pannellature di vetro, alluminio, etc.. e devono essere a disegno semplice, in ferro.

I serramenti di finestre o porte-finestra devono avere forma allungata ed essere prevalentemente di legno. Eventuali serramenti metallici devono essere verniciati con colori tipici della tradizione costruttiva del luogo.

E' vietato l'uso di tapparelle.

Le insegne, scritte e disegni sugli edifici possono essere apposti previa presentazione di Pratica Edilizia; tali elementi non devono alterare sensibilmente la composizione architettonica dell'edificio o l'ambiente e dovranno essere di piccole dimensioni, con apparati di illuminazione monocromatici.

Quando trattasi di edifici di interesse storico - artistico o di complessi architettonici di particolare importanza, l'apposizione delle insegne non dovrà contrastare con le caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'immobile.

La ricostruzione viene attuata mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbanistico originario mediante gli indici all'art. 23.6.

Nel caso di recupero di uno o più fabbricati ad uso residenziale, turistico/ricettivo, etc., è possibile realizzare dei vani interrati, per il collegamento tra gli edifici e per destinazioni al servizio della destinazione principale. Tali interventi sono consentiti anche quando le aree interessate sono di proprietà pubblica, nel caso di beni soggetti ad uso civico sono anche ammessi i mutamenti di destinazione d'uso e le alienazioni di beni.

a. Tutti gli interventi devono tendere alla tutela e valorizzazione degli elementi originari della struttura urbanistica, della tipologia, delle forme e della tecnica costruttiva degli edifici che hanno conservato i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale.

b. I caratteri dell'edilizia rurale tradizionale da tutelare e valorizzare sono:

- la struttura a muri portanti
- i passi carrai, le logge, i ballatoi, le scale con rampe e pianerottoli in pietra
- le volte, i solai in legno, le capriate
- i balconi con piani portanti in travetti e tavole di legno ed i relativi parapetti;
- i muri d'ambito in pietrame e malta a vista o "rasata", le pitture murali;
- i portali, le soglie, i davanzali, le spalle e gli architravi in pietra lavorata, le finestre con contorni a calce e/o Inferriate;
- le gronde in legno, le teste dei camini in muratura, le lastre di copertura in piode.

Art. 23.5.1 - Norme specifiche

- E' ammessa, previa attenta verifica degli effetti idrogeologici e dell'impatto ambientale e paesaggistico, la realizzazione di attrezzature e strutture di interesse pubblico, chioschi e di strutture al servizio dell'attività escursionistica e di ristoro con superficie massima pari a mq. 50,00 e altezza pari a m. 3,50. In caso di dimostrata impossibilità a reperire posti auto, gli stessi potranno essere monetizzati.
- E' consentita la realizzazione di strutture ad uso pubblico, anche da parte di enti pubblici o privati previo accordo con l'A.C., destinate alla migliore fruizione dell'ambiente naturale e paesaggistico nonché la formazione di sentieri e piste ciclo pedonali e strutture di servizio alla gestione del territorio, della flora e della fauna locale. Sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso e le alienazioni di beni soggetti ad uso civico per i casi in cui siano ammesse, dal P.G.T., destinazioni d'uso, di aree o fabbricati, per funzioni di pubblica

utilità. Ai sensi dell'art. 172 della L.r. 31/2008, non si fa luogo ad ulteriori e specifici provvedimenti autorizzativi anche ai comparti individuati come nuclei storici in quota.

Art. 23.6 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- **If** - Indice fondiario (mc./mq.) = pari all'esistente; salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme;
- **H** - Altezza massima pari all'esistente, ad eccezione nel caso di recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti come all'art. 23.4.3 delle presenti norme
- **Dc/Dp/Ds** – Distanza dai confini, Distanza minima tra pareti di fabbricati antistanti Distanza minima del fabbricato dalle strade: riferimento art. 9 delle presenti norme.
- **Rc** – **Rapporto di copertura**

  - in caso di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come l'esistente salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme;

  - in caso di incrementi per ricostruzione, sino a un massimo del 50%
- **Parcheggi -** Riferimento art.12 delle presenti norme.

Art. 23.7 - Interventi sulle aree scoperte

1. E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento.
Tali recinzioni devono lasciare liberi tutti i sentieri e passaggi pedonali, nonché le fasce tagliafuoco.
E' inoltre consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.

2. Le aree scoperte private devono essere sottoposte a interventi coerenti con quelli ammessi per gli edifici dei quali costituiscono pertinenza.

3. Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio nel rispetto delle alberature esistenti.

4. Eventuali modifiche all'assetto territoriale comportanti tali cambiamenti ed eventualmente l'eliminazione del verde di alto fusto esistente, sono subordinate alla presentazione di un progetto che preveda la riorganizzazione territoriale ed arborea, utilizzando essenze compatibili con l'ambiente circostante e di dimensioni adeguate.

5. Nelle aree che devono essere mantenute a verde possono essere realizzati i necessari collegamenti pedonali (viali e piazzole) e carrabili (rampe di accesso alle autorimesse), che possono essere pavimentati con materiali tradizionali (selciato, lastre di pietra locale, cubetti di granito e di porfido).

6. Gli accessori, le baracche, le tettoie e simili regolarmente abilitati, quando non siano demoliti, devono essere adeguati, in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sugli edifici dei quali costituiscono pertinenza, ai caratteri ambientali, eliminando gli elementi di contrasto.

7. Le aree risultanti dalle demolizioni devono essere sistemate a verde e/o pavimentate, in base a specifico progetto.

8. Nelle aree scoperte è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie nei limiti prescritti dalle Norme che accompagnano il Piano delle Regole; tali costruzioni devono costituire parte integrante degli edifici principali e devono uniformarsi agli stessi per quanto riguarda i materiali e le caratteristiche di finitura.

9. Potranno essere realizzati nuovi percorsi viari o l'adeguamento di quelli esistenti per accedere agli edifici (percorsi per disabili, percorsi carrabili, etc.).

Art. 23.8 - Interventi sulla viabilità e gli spazi pubblici

1. Sono obbligatori la conservazione e il ripristino delle pavimentazioni in selciato, dei muri di delimitazione in pietre a secco, delle fontane degli altri manufatti originari che ne costituiscono parte integrante.

2. Per le nuove pavimentazioni possono essere utilizzati, oltre il selciato e le lastre di pietra tradizionali, i cubetti di granito e di porfido.

Art. 24 - UR – Ambiti prevalentemente residenziali

Art. 24.1 Definizione e principi

1. Vengono definiti Ambiti prevalentemente residenziali quelle parti di il territorio urbanizzato caratterizzato dalla presenza di edificazione di epoca recente. Sono costituiti prevalentemente da isolati caratterizzati dalla presenza di fabbricati a media densità realizzati in posizione centrale rispetto al lotto.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito riguardano:

- il miglioramento complessivo delle condizioni ambientali e qualitative degli edifici, nell'intento di favorire l'integrazione con il tessuto storico tipologicamente molto differente.
- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico delle aree libere;
- il mantenimento e il miglioramento della quantità e qualità complessiva degli spazi a verde privato.

3. Nel caso di manufatti e/o fabbricati non censiti, senza valutazioni di compatibilità e di indicazioni progettuali (indicati come "N.R. Edifici non rilevati") o non rappresentati cartograficamente nelle tavole del PR, si dovrà concordare e definire con l'Ufficio Tecnico Comunale prima di presentare qualsivoglia ipotesi progettuale, di produrre la relativa analisi e definire le modalità di intervento, nonché eventuali vincoli o tutele da osservare.

In caso di manufatti e/o fabbricati parzialmente distrutti o diroccati, perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "Superficie Lorda di Pavimento" al fine di intervenire secondo le previsioni di Piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti

la conformazione originaria quali: documentazioni catastali, atti, ecc, la permanenza di strutture che abbiano requisiti formali e dimensionali tali da consentire la individuazione inequivocabile dell'ingombro originario e possedere la consistenza fisica minima perché possano essere considerati effettivamente presenti nella realtà. Dovranno pertanto essere rilevabili, direttamente o indirettamente, le presunte dimensioni originarie. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d'insieme.

Art. 24.2- Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali dell'ambito sono:

-Funzioni residenziali;

E'ammesso il mutamento delle destinazioni d'uso per l'inserimento di funzioni di servizio, pubbliche e private, come definite dal Piano dei Servizi.

2. Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni definite all'art. 10 delle presenti norme:

- Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima classe.
- Funzioni artigianali/industriali produttive
- Funzioni commerciali di media dimensione
- Funzioni commerciali di grande dimensione
- Funzioni agricole

Art. 24.3 - Modalità di intervento

1. Il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione deve essere coerente con i caratteri di valenza ambientale del territorio comunale; l'attuazione di nuovi interventi edilizi è subordinata alla predisposizione di titolo abilitavo edilizio, finalizzato alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. Il presente articolo disciplina i criteri urbanistici previsti per i nuovi interventi edilizi.

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa di riferimento e descritti all'art. 8. delle presenti norme.

3. Nel caso di demolizione con ricostruzione, i nuovi edifici dovranno attenersi agli indici e parametri urbanistici fissati per le nuove edificazioni e descritti di seguito.

Art. 24.4 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- **If** - Indice fondiario (mc/mq) = 0,7 mc/mq.; salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme;
- **H -** Altezza massima - 7,50 mt.
- **Dc/Dp/Ds** – Distanza dai confini; Distanza minima tra pareti di fabbricati antistanti; Distanza minima del fabbricato dalle strade: riferimento art. 9 delle presenti norme.

- **Rc - Rapporto di copertura** - 50%.; salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme;
- **Parcheggi -** Riferimento art. 12 delle presenti norme.

Art. 24 bis - UAR – Ambiti a prevalente specializzazione artigianale

Art. 24bis.1 Definizione e principi

1. Vengono definiti Ambiti a prevalente specializzazione artigianale quelle parti di il territorio urbanizzato caratterizzato dalla presenza di edificazione di epoca recente. Tali ambiti sono caratterizzati da insediamenti artigianali e residenziali consolidati.

In essa è prevista la conservazione dell'attuale fisionomia tipologica e plurifunzionale anche per le nuove edificazioni che dovranno assicurare il tradizionale binomio abitazione - laboratorio.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito riguardano:

- il miglioramento complessivo delle condizioni ambientali e qualitative degli edifici, conservando, per quanto possibile, l'attuale fisionomia tipologica e plurifunzionale anche per le nuove edificazioni che dovranno assicurare il tradizionale binomio abitazione - laboratorio.

Art. 24bis.2- Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali dell'ambito sono:

- Funzioni artigianali/industriali produttive;

2. Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni definite all'art. 10 delle presenti norme

- Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima classe
- Funzioni ricettive
- Funzioni commerciali di media dimensione
- Funzioni commerciali di grande dimensione
- Funzioni agricole

Art. 24bis.3 - Modalità di intervento

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti previsti dalla normativa di riferimento e descritti all'art. 8 delle presenti norme. In particolare gli interventi consentiti in tali ambiti sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione;
- adeguamenti tecnici e tecnologici;
- ampliamenti di edifici esistenti;
- nuova edificazione;

2. Gli interventi di nuova edificazione o riedificazione devono essere coerenti con i caratteri di valenza ambientale del territorio comunale; l'attuazione di nuovi interventi edilizi è subordinata alla predisposizione di titolo abilitavo edilizio.

3. Nel caso di demolizione con ricostruzione, i nuovi edifici dovranno attenersi agli indici e parametri urbanistici fissati per le nuove edificazioni e descritti di seguito.

Art. 24bis.4 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- **If** - Indice fondiario (mc/mq) = 1,0 mc/mq.; salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme;
- **H -** Altezza massima - 9,00 mt.
- **Dc/Dp/Ds** – Distanza dai confini; Distanza minima tra pareti di fabbricati antistanti; Distanza minima del fabbricato dalle strade: riferimento art. 9 delle presenti norme.
- **Rc - Rapporto di copertura** - 50%.; salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme;
- **Parcheggi -** Riferimento art. 12 delle presenti norme.

Art. 25 - UT – Ambiti a prevalente specializzazione turistica

Art. 25.1 Definizione e principi

1. Vengono definiti Ambiti a prevalente specializzazione turistica quelle parti di territorio urbanizzato adibito ad attrezzature da una destinazione turistico/ricettiva.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito riguardano:

- il miglioramento complessivo delle condizioni ambientali e qualitative degli edifici.
- il mantenimento e il miglioramento della quantità e qualità complessiva degli spazi a verde privato.

3. Il rilascio del Permesso di Costruire, D.I.A. o S.C.I.A. sarà subordinato alla definizione di tutti gli elementi necessari ad una razionale utilizzazione della zona, all'adeguamento delle attrezzature igienico-sanitarie, alla sistemazione del verde e tutela dell'ambiente , alla eventuale utilizzazione a scopo sociale delle attrezzature sportive e ricreative da parte dei cittadini residenti nel Comune e in quelli limitrofi.

Art. 25.2- Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso dell'ambito sono:

- Funzioni come classificate dalla L.r. 15/2007 ("Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo") e s.m.i. comprese le attività connesse (quali ristoranti, bar, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative);

Sono comprese le destinazioni di stretta pertinenza dell'attività: uffici, residenza del titolare dell'attività o del custode fino a 150 mq. di SLP e spogliatoi.

2. Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni definite all'art. 10 delle presenti norme:

- Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima classe

- Funzioni artigianali/industriali produttive
- Funzioni commerciali di media struttura
- Funzioni commerciali di grande struttura
- Funzioni agricole

Art. 25.3 - Modalità di intervento

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti previsti dalla normativa di riferimento e descritti all'art. 8. delle presenti norme. In particolare gli interventi consentiti in tali Ambiti sono:

1. Manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. Ristrutturazione;
3. adeguamenti tecnici e tecnologici;
4. ampliamenti di edifici esistenti;
5. nuova edificazione;

Gli interventi di nuova edificazione o riedificazione devono essere coerenti con i caratteri di valenza ambientale del territorio comunale; l'attuazione di nuovi interventi edilizi è subordinata alla predisposizione di titolo abilitavo edilizio.

Nel caso di demolizione con ricostruzione, i nuovi edifici dovranno attenersi agli indici e parametri urbanistici fissati per le nuove edificazioni e descritti di seguito.

Art. 25.4 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- **If** - Indice fondiario (mc/mq) = 1,0 mc/mq.; salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme;
  Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di opere interrate, anche nelle aree di pertinenza delle strutture ricettive alberghiere, che non comportino aumento di volume o superficie computabile ai fini urbanistici e destinate anche alla presenza temporanea delle persone quali centrali termiche, di condizionamento, di refrigerazione, vani tecnici e vani per impianti tecnologici, servizi igienici, spogliatoi, cucine, celle frigorifere, ascensori montacarichi, etc. al servizio della struttura ricettiva alberghiera. Si specifica che l'indice fondiario viene applicato su tutti i lotti di riferimento ad esclusione delle eventuali superfici fondiarie isolate adibite a parcheggi pertinenziali con affaccio diretto su strade provinciali.
- **H -** Altezza massima - 11,50 mt.
  Oltre tale limite è possibile l'edificazione dei vani tecnici per ascensori , scale etc.
- **Dc/Dp/Ds** – Distanza dai confini; Distanza minima tra pareti di fabbricati antistanti; Distanza minima del fabbricato dalle strade: riferimento art. 9 delle presenti norme.
- **Rc - Rapporto di copertura** – 50% della Superficie fondiaria; salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme;

- **Parcheggi** – Riferimento art. 12 delle presenti norme.

Art. 26 – UA Insediamenti extraurbani

Art. 26.1 - Definizione e principi

1. All'interno o all'esterno degli ambiti agricoli di produzione, degli ambiti di salvaguardia e di valenza ambientale, si registra la presenza di edifici e loro pertinenze, non più a servizio dell'attività agricola o pastorale ma che comunque sono parte integrante del sistema degli ambiti agricoli, dei boschi e delle aree di valenza ambientale. Per arginare il progressivo abbandono delle montagne e degli edifici ivi presenti, spesso esempio di un'architettura rurale di interesse storico, si incentiva il recupero del patrimonio esistente anche per usi diversi da quello agricolo, purché tali nuove funzioni non compromettano l'equilibrio dei luoghi.

2. Per tali edifici sono promosse soprattutto le attività turistico/ricettive legate all'agriturismo o al turismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia, oltre che alla residenza. Per quanto riguarda le attività ricettive è consentito l'insediamento di pubblici esercizi o attività ricettive sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle caratteristiche peculiari e delle attività agricole degli ambiti limitrofi.

Per tali fabbricati l'attività agricola deve risultare dismessa da almeno 3 anni, in modo chiaramente documentabile oppure mediante dichiarazione con atto sostitutivo di notorietà; fatte salve le prescrizioni del presente articolo e del successivo art. 30 "Classi di sensibilità paesaggistica" , il loro recupero è attuato in virtù dell'art. 62 della L.r. 12/05 e s.m.i.

3. Nel caso di manufatti e/o fabbricati parzialmente distrutti o diroccati, perché gli stessi possano essere considerati "edificio esistente" o "Superficie Lorda di Pavimento" al fine di intervenire secondo le previsioni di Piano il riconoscimento della consistenza potrà avvenire attraverso la produzione di documentazioni attestanti la conformazione originaria quali: documentazioni catastali, atti, ecc, la permanenza di strutture che abbiano requisiti formali e dimensionali tali da consentire la individuazione inequivocabile dell'ingombro originario e possedere la consistenza fisica minima perché possano essere considerati effettivamente presenti nella realtà. Quando questi fabbricati costituiscono un nucleo la ricostruzione potrà avvenire attraverso un progetto unitario d'insieme.

4. Per tutti gli edifici esistenti a **destinazione residenziale** alla data di adozione del presente P.G.T., oltre a quegli edifici che non sono più destinati ad attività agricola quali deposi, ripostigli, etc., sono consentite le opere edilizie di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" commi a-b-c-d, compresa la demolizione, ricostruzione e quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme.

L'eventuale nuovo sedime dei manufatti ricostruiti dovrà mantenersi all'interno del raggio di mt. 10,00 dell'attuale sagoma in pianta.

Eventuali cambi di destinazione d'uso, dovranno individuare la superficie minima per gli spazi di parcheggio previsti dalla L.122/89.

Nel caso di motivata impossibilità al reperimento delle superfici a parcheggio, le stesse possono essere monetizzate.

5. I progetti architettonici dovranno dimostrare, dal punto di vista architettonico e di impatto ambientale, il rispetto della tradizione costruttiva montana e delle sue regole compositive. In particolare dovranno essere rispettate le tipologie costruttive dell'architettura montana con particolare riferimento all'impiego dei materiali tipici del luogo. Il progetto dovrà contenere un'adeguata documentazione sia grafica sia fotografica atta a dimostrare il corretto inserimento ambientale.

6. Tutti gli interventi edilizi ammessi in tali aree dovranno comunque provvedere alla realizzazione di azioni di compensazione e mitigazione ambientale.

Al fine di tutelare le attività agricole/zootecniche preesistenti, dovranno essere previste distanze minime tra i fabbricati (attività agricola/edifici residenziali) non inferiori ai 50 mt e realizzata adeguata barriera a verde tra i nuovi interventi edilizi, anche se parziali ampliamenti di strutture esistenti, e le aree agricole in essere.

7. E' sempre possibile realizzare un parcheggio privato su area di pertinenza di proprietà privata ricadenti in "Ambiti agricoli di produzione-UE2" e in "Ambiti di salvaguardia e valenza ambientale-UE1" (tranne per i terreni vincolati a bosco secondo D.lgs 42/2004.

Art. 26.2 - Destinazioni d'uso

Il ripristino della funzione di servizio agro-silvo-pastorale, è sempre consentito in questi edifici.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni definite all'art. 10 delle presenti norme:

- Funzioni ricettive ad eccezione di quelle legate all'attività agrituristica complementare alla funzione principale;
- Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima classe
- Funzioni artigianali/industriali produttive
- Funzioni artigianali di rilevanza commerciale
- Funzioni commerciali di vicinato
- Funzioni commerciali di media dimensione
- Funzioni commerciali di grande dimensione
- Funzioni terziarie direzionali

Art. 26.3 - Norme specifiche

E' necessario il rispetto tipologico dell'impianto planimetrico esistente degli immobili da recuperare il mantenimento dei materiali e delle forme della copertura nonché la manutenzione dei materiali e del tipo di finitura delle murature esterne.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'immobile.

Per tali interventi dovranno quindi, in ogni modo, essere salvaguardate tutte le caratteristiche ambientali e architettoniche preesistenti all'intervento e in particolare:

1. Per interventi sulle parti esterne dell'edificio

Gli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle tipologie esistenti.

E' necessario rispettare il più possibile la tipologia della copertura nella sagoma e nell'inclinazione delle falde , ed il manto dovrà essere ripristinato con lo stesso materiale preesistente o con altri materiali che non creino impatto ambientale.

In caso di degrado totale o di assenza completa della copertura , la sua tipologia e l'altezza di collocamento saranno determinate in base alle caratteristiche degli edifici circostanti o tipologie similari.

Ogni tipo di muratura aggiuntiva dovrà essere realizzata o rivestita con pietrame locale e trattata come la preesistente.

Dovranno essere restaurati e ripristinati tutti i manufatti esterni: muri a secco, fontane, pavimentazioni lastricate, etc.

In occasione del permesso di costruire per ristrutturazione potrà essere prescritto l'adeguamento a queste norme di eventuali interventi difformi già realizzati.

2. Interventi interni all'edificio.

I solai pericolanti dovranno essere rinforzati o sostituiti con materiali lignei; nel caso di esigenze di risanamento statico sono ammessi anche solai in latero - cemento o similari .

Il pavimento del piano terreno o seminterrato dovrà essere preferibilmente realizzato con lastre di pietra , quello dei piani superiori preferibilmente in listoni di legno.

Sono vietati i torrini prefabbricati e vengono prescritti comignoli tradizionali.

Art. 27 - AT – Ambiti di trasformazione

Per tali ambiti si rimanda a quanto previsto nella relazione del Documento di Piano.

SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE

Art. 28 - UE1 - Ambiti di salvaguardia e valenza ambientale

1. Sul territorio comunale vengono individuati gli Ambiti di Salvaguardia e Valenza ambientale i territori non urbanizzati di particolare valore ambientale, che contribuiscono al mantenimento dell'alto livello di naturalità che caratterizza la maggior parte del territorio comunale, costituiti dai boschi e dalle ambiti denominate "coperture non vegetate", quali rocce, ghiaioni, etc.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti puntano sulla salvaguardia, valorizzazione e potenziamento dei caratteri ambientali, paesaggistici e naturali che li contraddistinguono.

Su tali aree non sono ammessi interventi edilizi per la realizzazione di nuovi fabbricati ad eccezione di quelli strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di forestali.

3. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

4. È vietata la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti. Potranno essere realizzate nuove strade agro-silvo-pastorali, nuovi percorsi viari o l'adeguamento di quelli esistenti per accedere agli edifici (percorsi per disabili, percorsi carrabili, etc.) previa autorizzazione da parte delle competenti Autorità.

E' fatto obbligo di rispettare la conformazione del suolo. E' consentita la realizzazione di piste taglia-fuoco promosse dall' Amministrazione Comunale o da Ente istituzionale superiore.

Art. 28.1 - Boschi

I boschi sono uno degli elementi che caratterizzano buona parte del territorio comunale, contribuendo all'alto livello di valenza ambientale del luogo. La tutela dei boschi esistenti, nonché delle aree ricoperte da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico, viene promossa in tutto il territorio. Gli interventi ammessi rispondono ai principi della salvaguardia e della valorizzazione di cui al presente articolo; per la gestione dei boschi e per l'attuazione di interventi edilizi vengono recepiti gli indirizzi contenuti nelle disposizioni di leggi e regolamenti regionali e del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana.

Art. 28.1.1 - Norme specifiche

In questa zona non è consentita:

a. La costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi urbani ed agricoli contigui, per le quali è comunque richiesto il permesso di costruire, che dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- muretto in cemento con altezza massima di 30 cm.;

- rete plastificata e paletti oppure cancellata in ferro di altezza massima di 1.50 mt;
- integrazione con siepe viva;

b. la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;

c. l'interruzione delle fasce tagliafuoco;

d. la chiusura degli accessi ai corpi d'acqua;

e. l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico in attesa di interramento per la normale pratica agronomica;

f. l'apposizione di cartelli o manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica;

g. la riduzione a coltura delle aree boschive, ivi compresa l'introduzione delle colture artificiali ;

h. il livellamento dei terrazzamenti dei declivi;

i. l'asportazione di humus, terriccio e cotica erbosa.

- Non è consentito nessun tipo di attività assimilabile a discarica, smaltimento, deposito e realizzazione di impianti di recupero di inerti edilizi e quanto altro di simile o analogo, conformemente a quanto indicato nella Tavola degli usi ed indirizzi del territorio, nonché dei vincoli gravanti sullo stesso, allegata agli elaborati del Piano Territoriale Provinciale di Lecco.
- E' ammessa, previa attenta verifica degli effetti idrogeologici e dell'impatto ambientale e paesaggistico, la realizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico quali acquedotti, linee elettriche etc. e di opere di difesa idrogeologica.
- E' consentita la realizzazione di piccole strutture amovibili in legno, aventi una superficie coperta massima di 4 mq ed una altezza inferiore o uguale a 2.20 mt, come appostazione fissa per l'esercizio dell'attività venatoria. Tali strutture saranno realizzabili fatte salve le necessarie autorizzazioni, per l'esercizio dell'attività venatoria, rilasciate dagli organi competenti.

Art. 29 - UE2 – Ambiti agricoli di produzione

Art. 29.1 - Definizione e principi

1. Vengono definiti ambiti agricoli di produzione i territori non urbanizzati adibiti all'attività agro-silvo-pastorale. Tali aree sono prevalentemente caratterizzati dalla presenza di prati e pascoli (Art.31.3).

Per "produzione agricola" si intende ogni attività avente come fine la produzione di beni economici mediante coltivazione della terra, allevamento di animali e silvicoltura.

E' considerata altresì "produzione agricola" la trasformazione a livello artigianale e la commercializzazione diretta o in forma associata dei prodotti ottenuti in loco dalla utilizzazione agricola del territorio.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti puntano sul mantenimento e la valorizzazione delle attività ivi presenti, nel tentativo di arginare il loro progressivo abbandono. Detti ambiti rispettano gli indirizzi e le tematiche indicate nel P.T.C.P. della Provincia di Lecco.

2. Negli ambiti agricoli di produzione sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo salvo quanto previsto dal precedente Art. 26 UA Insediamenti extraurbani. All'interno o ai margini delle aree agricole di produzione, sono altresì individuati gli "edifici rurali e le aree di pertinenza dell'attività agro-silvo-pastorale definite all'articolo successivo che descrive e indica le categorie di edifici ammessi.

3. Per le aree agricole si dovrà tenere conto delle indicazioni normative regionali nelle quali è prevista la valorizzazione e la tutela delle stesse mediante precisi obiettivi:

- non sottrarre aree di pregio all'attività agricola;
- favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole;
- consentire lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

4. Si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale e ricreativa.

Art. 29.2.1 - Fabbricati e Nuclei rurali connessi all'attività agricola di produzione

1. Fanno parte del sistema degli ambiti agricoli, dei boschi e delle aree di valenza ambientale, gli edifici rurali esistenti e le relative aree di pertinenza, ad uso delle attività agricole di produzione.

Sono ammessi gli edifici destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, il tutto in conformità al titolo III artt. 59-60 della L.r. 12/05 e s.m.i.

2. Per gli edifici esistenti, destinati all'attività agricola di produzione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti nel rispetto della vigente normativa in materia e comunque con un aumento massimo del volume del 10%.

3. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; non è subordinata al rilascio di titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

b- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 L.r. 12/2005 e s.m.i. a titolo gratuito;

c- in assenza 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 e degli animali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

4. 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;

b- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c- limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma 3, 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.

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

6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di «non edificazione» debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

7. Potranno essere realizzate nuove strade agro-silvo-pastorali, nuovi tracciati stradali o l'adeguamento di quelli esistenti, esclusivamente per quanto riguarda le strade private a fondo cieco per l'accesso alle baite o manufatti agricoli in genere, che dovranno essere in terra battuta, con un calibro massimo di ml. 4,00. Negli elaborati grafici allegati P.G.T., sono previste e rappresentate con appositi simboli le nuove sedi stradali e di rettifica di strade esistenti. Per gli allargamenti o per i nuovi tracciati stradali, sia pubblici sia privati di uso pubblico, si applicano i calibri e i rispetti previsti dalla vigente normativa in materia.

E' fatto obbligo di mantenere i tracciati esistenti e di provvedere ciclicamente alla loro pulitura.

E' fatto obbligo di rispettare la conformazione del suolo.

8. Gli interventi edilizi ammessi in tali aree dovranno comunque provvedere alla realizzazione di azioni di compensazione e mitigazione ambientale. Al fine di tutelare le attività agricole/zootecniche preesistenti, dovranno essere previste distanze minime tra i fabbricati (attività agricola/edifici residenziali) e realizzata adeguata barriera a verde trai nuovi interventi edilizi, anche se parziali ampliamenti di strutture esistenti, e le aree agricole in essere

Art. 29.2.2 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

Le nuove volumetrie devono essere verificate, visto l'articolo 59 della L.r. 12/2005 e s.m.i. sotto il profilo quantitativo, tenendo conto del totale dei lotti e delle aree di pertinenza da vincolare e asservire, applicando i seguenti indici e i parametri:

- **If = 0,06 mc/mq** su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
  = 0,03 mc/mq su terreni agricoli;
  = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc.(cinquecento metri cubi) per azienda, su terreni a

bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.

- **H -** altezza max = **7,50** ml. per le abitazioni;
  = **4,50** ml. per ricoveri di materiali agricoli, stalle, depositi, serre, etc.
- **Numero max dei piani** fuori terra abitabili – 2 piani, compresi mansarda o sottotetto abitabili;
- **Numero max dei piani** fuori terra per costruzioni di stalle e ricoveri di materiali agricoli – 1 piano.
- **Ds - 5,00** ml. salvo maggiori arretramenti prescritti.
- **Dc** = **5,00** ml.
- **Dp** = **50,00** ml. tra edifici a destinazione agricola ed edifici residenziali;
  = **10,00** ml. tra edifici residenziali.
- **Rc** = non superiore al **10%** dell'intera superficie aziendale per le attrezzature e infrastrutture produttive;
  = non superiore al **20%** dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-floro-Vivaistiche;
  = non superiore al **40%** dell'intera superficie aziendale per le serre;

Art. 29.2.3 - Destinazioni d'uso:

1. La destinazione d'uso principali dell'ambito è l'attività agricola; funzioni di servizio, pubbliche e private, come definite dal Piano dei Servizi.

2. È ammesso l'esercizio complementare dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, in materia, sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle caratteristiche peculiari e delle attività agricole in essere.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni definite all'art. 10 delle presenti norme:

- Funzioni residenziali ad eccezione di quelle di servizio all'attività agricola descritte al presente capitolo;
- Funzioni ricettive ad eccezione di quelle legate all'attività agrituristica complementare alla funzione principale;
- Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima classe
- Funzioni artigianali/industriali produttive
- Funzioni artigianali di rilevanza commerciale
- Funzioni commerciali di vicinato
- Funzioni commerciali di media dimensione
- Funzioni commerciali di grande dimensione
- Funzioni terziarie direzionali

Parcheggi:

10,00 mq / 100 mc limitatamente alle abitazioni ai sensi della L.122/89.

Art. 29.2.4 - Norme specifiche:

Il recupero, la ristrutturazione, la ricostruzione e gli ampliamenti sono disciplinati dalle seguenti norme:

1. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale e montano, con particolare riferimento all'impiego di materiali tipici del luogo. La copertura dovrà essere a falde, con manto in pietra, in coppi lastre in lamiera di rame o preverniciata color testa di moro,e lattoneria adeguata al resto dell'edificio.

2. E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi e staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento.

Art. 29.3 - Praterie, prati e pascoli

Il territorio comunale non urbanizzato è caratterizzato dalla forte presenza dalle attività agro-silvo-pastorali. È diffusa la presenza di prati e pascoli utilizzati per l'allevamento, nonché delle praterie non direttamente legate all'attività agro-silvo-pastorale o utilizzate in modo non costante a tale scopo ma comunque fondamentali per il mantenimento e la valorizzazione del territorio agricolo ed eventualmente utilizzate come pascoli minori. Tali aree oltre a fornire un eventuale supporto all'attività agro-silvo-pastorale, contribuiscono a preservare l'equilibrio ecologico dei luoghi. La loro presenza rappresenta un elemento di alto valore ambientale e come tale deve essere salvaguardata.

Art. 29.3.1 - Norme specifiche

1. E' vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento.

Tali recinzioni devono lasciare liberi tutti i sentieri e passaggi pedonali, nonché le fasce tagliafuoco.

E' inoltre consentita la recinzione di aree finalizzate alla fruizione pubblica della fauna e della flora e della natura locale, in genere.

2. E' ammessa, previa attenta verifica degli effetti idrogeologici e dell'impatto ambientale e paesaggistico, la realizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, quali acquedotti, linee elettriche etc. e di opere di difesa idrogeologica.

3. Dovranno essere salvaguardate le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio nel rispetto delle alberature esistenti.

Eventuali modifiche all'assetto territoriale comportanti tali cambiamenti ed eventualmente l'eliminazione del verde di alto fusto esistente, sono subordinate alla presentazione di un progetto che preveda la riorganizzazione territoriale ed arborea, utilizzando essenze compatibili con l'ambiente circostante e di dimensioni adeguate, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

4. Non è consentito nessun tipo di attività assimilabile a discarica, smaltimento, deposito e realizzazione di impianti di recupero di inerti edilizi e quanto altro di simile o analogo, conformemente a quanto indicato nella

Tavola degli usi ed indirizzi del territorio, nonché dei vincoli gravanti sullo stesso, allegata agli elaborati del Piano Territoriale Provinciale di Lecco.

5. E' consentita la realizzazione di strutture ad uso pubblico destinate alla migliore fruizione dell'ambiente naturale e paesaggistico nonché la formazione di sentieri e piste ciclo pedonali e strutture di servizio alla gestione del territorio, della flora e della fauna locale.

6. E' consentita la realizzazione di piccole strutture amovibili in legno, aventi una superficie coperta massima di 4 mq ed una altezza inferiore o uguale a 2.20 mt, come appostazione fissa per l'esercizio dell'attività venatoria. Tali strutture saranno realizzabili fatte salve le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività venatoria rilasciate dagli organi competenti.

7. Nel caso l'area ricada all'interno della zona 1 del P.A.I. , definita dallo studio geologico di supporto al piano, sugli edifici non è consentito l'intervento di ristrutturazione e alcun ampliamento volumetrico e l'area è soggetta alla normativa della classe 4 di fattibilità geologica.

Art. 30 - Classi di sensibilità paesaggistica

1. Nel territorio comunale sono presenti elevati ambiti di particolare interesse ambientale ai quali è stato riconosciuto un ruolo prevalente nella conservazione del paesaggio. Si è attuata dunque una specifica salvaguardia sugli stessi, a tal fine ogni intervento dovrà essere attentamente valutato.

2. I criteri ed i parametri per procedere alla valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi interessati materialmente dalle opere progettate e non, sono precisati nelle Norme Tecniche del P.T.P.R. e nella **Carta della sensibilità paesistica del territorio comunale**, costituente parte integrante della strumentazione urbanistica comunale.

3. In base a questi elementi l'intero territorio è stato suddiviso in tre classi di sensibilità conformemente ai contenuti della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, Approvazione delle «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti».

I livelli di sensibilità riscontrati e appositamente perimetrati nella Tav. DP03 – Classi di sensibilità paesaggistica sono:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

AMBITI SOGGETTI A NORME SPECIFICHE

Art. 31 - Ambiti soggetti a norme specifiche

Art. 31.1 - Ambiti da assoggettare ad Agenda Strategica - Art. 15 N.T.A. P.T.C.P.

1. il PGT individua un'area di proprietà pubblica a sud-est del tessuto edificato di Crandola Valsassina dove, mediante P.A., si proceda alla realizzazione di servizi sportivi polifunzionali.

2. In questi ambiti sono ammesse le strutture e attrezzature contemplate nella L.r. 16.07.07 n.15 T.U. regionale in materia di turismo oltre alle attrezzature sportive, ricreative e di ristoro.

3. Considerato il livello sovracomunale di tale intervento e la complessità paesistica/funzionale ed economica dello stesso, prima di procedere all'attivazione del P.A., dovrà essere attivata un'Agenda Strategica di Coordinamento Locale (art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P.) e la stessa sarà subordinata ad uno strumento di Programmazione Negoziato che dovrà coinvolgere la Provincia di Lecco e le Amministrazioni Comunali contermini.

Art. 32 - Aree destinate alla mobilità

1. Il sistema della mobilità riguarda il sistema della viabilità e dei percorsi esistenti e di progetto; inoltre, la Tavola PS02 del Piano dei Servizi individua il sistema dei percorsi per i quali sono previsti interventi nuovi o di riqualificazione sulla viabilità e sui percorsi ciclabili e/o pedonali.

2. In questi ambiti non è consentito nessun intervento edilizio ad eccezione degli interventi di ampliamento della viabilità esistente, nuove strade, corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili.

Tali aree sono inedificabili, salva la concessione, a titolo di precario, per la costruzione di strutture necessarie esclusivamente per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

3. Per gli allargamenti o per i nuovi tracciati stradali, sia pubblici sia privati di uso pubblico, si applicano i calibri e i rispetti previsti dalla vigente normativa in materia.

Ai fini di un corretto inserimento delle infrastrutture e di salvaguardia ambientale si dovrà prevedere uno studio mirato al migliore inserimento paesaggistico delle opere, e alla ricucitura del territorio attraversato dalle stesse, prevedendo eventuali opere di compensazione e mitigazione ambientale.

La realizzazione di infrastrutture stradali dovrà prevedere una valutazione di impatto acustico ai sensi della L. 447/95 (Modalità e criteri di cui alla DGR 7/8313 dell'8 marzo 2002).

4. Le aree stradali costituite dalla striscia carrabile e dai marciapiedi non sono conteggiabili per il calcolo della volumetria, salvo per le strade di lottizzazione da prevedere all'interno degli ambiti soggetti alla pianificazione attuativa.

Art. 33 - Aree di rispetto e vincoli di inedificabilità

1. Negli elaborati grafici sono individuate le fasce di rispetto e le zone vincolate sulle quali devono essere

adottate specifiche cautele.

Per la salvaguardia ambientale, oltre alle presenti norme, si rimanda agli approfondimenti contenuti negli elaborati prodotti dallo studio naturalistico e di V.A.S., parte integrante del presente P.G.T.

Art. 33.1 - Fasce di rispetto stradali:

1. Entro i limiti delle fasce di rispetto stradali di cui all'art. 9 delle presenti norme non è consentito nessun intervento edilizio salvo quanto previsto dall'art. 11 della presenti norme.

2. Sono invece possibili interventi di ampliamento della viabilità esistente, nuove strade, corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili.

3. Possono altresì essere realizzate, a titolo precario, strutture necessarie esclusivamente alla distribuzione di carburante o alla realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza possibilità di incrementi volumetrici o di realizzazione di costruzioni accessorie.

4. Sono consentiti parcheggi scoperti, sistemazione delle aree a verde, opere di sostegno; nelle aree urbane sono consentite recinzioni a confine del margine stradale.

Art. 33.2 - Fascia di rispetto delle sorgenti, dei punti di captazione dell'acqua e dei corsi d'acqua

1. Il presente Piano recepisce le indicazioni dello studio geologico allegato al P.G.T. stesso a cui rimanda per gli approfondimenti sulle tutela e individua negli elaborati grafici le sorgenti e i perimetri delle aree di salvaguardia delle stesse, i pozzi e i serbatoi dell'acquedotto comunale, nonché le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e la trama del reticolo idrico minore di riferimento.

2. Attorno alle sorgenti e ai punti di captazione dell'acqua potabile sono individuate aree di tutela assoluta sulle quali sono vietati tutti gli interventi di compromissione dei suoli e dei sottosuoli. Le regole di salvaguardia per le zone di captazione delle risorse idropotabili e relativi rispetti sono elencate nello Studio geologico a supporto del P.G.T.

In linea generale, per i nuovi interventi previsti negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione vige il vincolo di inedificabilità delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore.

3. Rispetto alla presenza dei corpi idrici in prossimità di eventuali ambiti di trasformazione, di riqualificazione o, in generale, di aree interessate dalle azioni di Piano, si dovrà prestare particolare attenzione, tenendo conto degli aspetti legati all'inedificabilità nelle fasce di rispetto del reticolo idrico, alle attività autorizzate/autorizzabili e alle tematiche di polizia idraulica. In tali aree sono da applicarsi tutte le misure necessarie per la salvaguardia dei corpi idrici e per evitare qualsiasi aumento di inquinamento delle acque superficiali, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Art. 33.3 - Linee elettriche e fasce di rispetto

Devono essere rispettate le distanze di prima approssimazione , determinate dall'ente gestore, così come indicato dal l'art. 6 del D.P.C.M. del 08-07-2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".

Art. 33.4 - Fascia di rispetto per oleodotti

La SNAM, ente gestore del servizio, pone una fascia di rispetto avente una larghezza media pari a 4 metri per parte al tracciato segnato in cartografia. Per informazioni più dettagliate relative alle singole aree è necessario contattare l'Ente gestore preventivamente ad ogni intervento.

Art. 33.5 - Fascia di rispetto per gasdotti

La fascia di rispetto al metanodotto è stata fissata dall'ente gestore SNAM in 8 metri per parte, costanti lungo tutto il tracciato. L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno incrementare la fascia di rispetto a 10 metri per parte.

Art. 34 - Classi e prescrizioni di fattibilità geologica

1. Il PGT comprende al suo interno, quale componente geologica dello stesso, l'intero studio geologico, ai sensi della L.R. 12/2005. Lo Studio Geologico, idrogeologico e sismico di tutto il territorio comunale, allegato al P.G.T., costituisce documento vincolante di verifica dei nuovi progetti per l'edificazione o la trasformazione dei suoli.

2. Gli interventi edilizi devono essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla carta di fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T. Nessun intervento edilizio può prescindere dalla verifica della classe di fattibilità geologica sopra evidenziata.

3. Di seguito vengono descritte la varie classi di fattibilità geologica con l'indicazione delle regole a cui devono attenersi tutti gli interventi previsti sul territorio, a seconda della classe di appartenenza.

Art. 34.1 Prescrizioni per le classi di fattibilità 2,3 e 4

Ai sensi della normativa attualmente vigente, il D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", per ogni nuovo intervento edificatorio è obbligatoria la redazione di apposita relazione geologica e geotecnica.

Tali relazioni dovranno essere basate o suffragate da apposite indagini di tipo geologico e geotecniche, commisurate all'entità del progetto e alla conoscenza dei luoghi.

Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza, che ricadano in aree ben conosciute dal punto di vista anche geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e conoscenze disponibili dei terreni, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e scelte progettuali.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle classi di fattibilità 2, 3 e 4 di seguito riportati, devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione in sede di presentazione dei piani attuativi (L. 12/05 art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire al comune agli enti preposti (L. 12/05 art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono anche se possono comprendere, le indagini geologiche e geotecniche previste dalle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui alla normativa nazionale.

Classe 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

Aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per l'utilizzo di queste zone è quindi necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico geotecnico e/o idrogeologico, finalizzati ai singoli progetti, al fine di ricostruire un modello geologico e geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento.

La progettazione di:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni, compresi gli accessori che comportino scavi di qualsiasi profondità;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di qualsiasi profondità;

dovrà essere supportata da una relazione geologico e geotecnica, con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione, di distribuzione gas, e condotte idriche;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro - silvo - pastorale.

Classe 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni, a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso, per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici e opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di studio e indagine per meglio definire le reali condizioni di pericolosità o vulnerabilità del sito, e la compatibilità dell'intervento in progetto in ogni sua fase di cantiere con le condizioni di stabilità e di sicurezza dei luoghi.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione, di distribuzione gas, e condotte idriche;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro - silvo - pastorale, purché non comportanti scavi e movimenti terra di qualunque entità.

Il professionista deve in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di dati sufficienti, definire puntualmente i supplementi d'indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la relazione geologica e la relazione geotecnica, da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi, valuti dettagliatamente i seguenti aspetti:

- tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità, interazioni tra l'area di intervento e le aree ad essa confinanti con diversa classe di fattibilità;
- caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito e verifiche di stabilità;
- caratterizzazione idrologica ed idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto , con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi.

Negli ultimi due casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

La scelta delle tematiche da valutare ed approfondire sarà effettuata, a discrezione del professionista incaricato, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento.

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3 si dovranno comunque prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto.

In particolare, per le aree in cui l'elevata acclività è un fattore rilevante, si dovranno prevedere edificazioni per quanto possibile in aderenza al profilo del pendio, allo scopo di non alterarne le condizioni statiche, soprattutto attraverso il contenimento degli interventi di scavo e di scalzamento al piede.

Per i settori di pendio ricadenti in classe terza anche per l'elevata acclività (nei quali spesso si alternano tratti particolarmente acclivi con settori ad inclinazione contenuta), in sede di proposta di intervento la relazione geologica e la relazione geotecnica dovrà stabilire la migliore ubicazione degli edifici, escludendo le aree a maggiore acclività nelle quali i lavori possono determinare situazioni di instabilità.

Per facilitare l'identificazione del fenomeno che definisce l'ambito di pericolosità/vulnerabilità dell'area sono state distinte 2 sottoclassi:

Sottoclasse 3a

Comprende le aree mediamente acclivi, montane e le zone di transizione tra i diversi gradi di pericolosità

In questa sottoclasse sono comprese le aree mediamente acclivi, montane e le zone di transizione tra i diversi gradi di pericolosità.

Per le aree acclivi, a supporto della relazione geologica, saranno da prevedere obbligatoriamente supplementi d'indagine di carattere geologico - tecnico e idrogeologico, campagne geognostiche, prove in sito e/o di laboratorio, al fine di verificare le caratteristiche dei luoghi, e la compatibilità degli stessi con quanto in progetto, in particolare per verificare la stabilità dei pendii interessati dagli interventi.

Per aree adiacenti a zone potenzialmente soggette a caduta massi, si dovranno eseguire rilievi geologici e strutturali di superficie, atti ad inquadrare la problematica in oggetto, con una successiva realizzazione di studi traiettografici, atti ad appurare la reale pericolosità ed eventualmente dimensionare e ubicare le opere di difesa passiva o attiva da installare, al fine di rendere compatibile il progetto con lo stato di rischio dei luoghi.

Per le zone di transizione fra aree a differente grado di pericolosità, sarà necessario definire nel dettaglio il limite dell'ambito di pericolosità maggiore e procedere con gli approfondimenti in merito, secondo la perimetrazione della pericolosità ottenuta a livello locale.

Sottoclasse 3b

Comprende le aree con presenza di tratti tombinati del reticolo minore comunale

La classe comprende le aree in cui sono presenti le tombinature dei corsi d'acque e la relativa fascia di rispetto, per tale classe valgono le prescrizioni contenute nel Regolamento per l'esercizio dell'attività di Polizia Idraulica di competenza comunale ai sensi della DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e della DGR 1 agosto 2003 n. 7/13950 (redatto nel settembre 2003 e aggiornato nel aprile 2004).

Classe 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Sono comprese in questa classe le aree ripetutamente inondate in occasione di precedenti eventi alluvionali, le aree soggette a fenomeni di erosione fluviale e non idoneamente protette da interventi di difesa e le aree soggette o potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto gravitativo.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione , manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 27 comma 1 lettere a,b,c della L.R.12/05 senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativi; sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, dovranno in ogni caso essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

È inoltre consentita la realizzazione di piste forestali (viabilità agro-silvo-pastorale), al fine di poter eseguire interventi di manutenzione, conservazione, ripristino e recupero del patrimonio boschivo e del sistema idrografico, al fine di poter intervenire con attività di sistemazione idraulico forestale, idrogeologica e geomorfologica.

Le piste dovranno essere realizzate previa verifica locale e puntuale delle condizioni dei dissesti eventualmente presenti, con idonea relazione geologica che definisca puntualmente le condiziono geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei terreni interessati dalle opere e dai tracciati.

Per la realizzazione delle piste saranno da privilegiare le opere di ingegneria naturalistica.

La perimetrazione della pericolosità e rischio, in queste zone, è imprescindibile dalla conclusione di studi di dettaglio condotti secondo le procedure di cui alla normativa regionale e nazionale e sottoposti a parere vincolante degli Enti preposti, nonché dall'eventuale realizzazione delle opere di mitigazione del rischio da prevedere.

Sottoclasse 4a

Comprende le aree soggette a vincolo PAI per dissesto tipo frana attiva (Fa)

Tali aree sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 2 delle N.d.A. del PAI, riportate al paragrafo 5.3 della relazione illustrativa dello Studio Geologico allegato al presente PGT.

Sottoclasse 4b

Comprende le aree a elevato rischio idrogeologico (PS267)

Tali aree sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 50, comma 1 e 2 delle N.d.A. del PAI, riportate al paragrafo 5.3 della relazione illustrativa dello Studio Geologico allegato al presente PGT, per le aree a vincolo PAI di ZONA 1.

Sottoclasse 4c

Comprende le aree a elevato rischio idrogeologico (PS267)

Tali aree sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 50, comma 3 delle N.d.A. del PAI, riportate al paragrafo 5.3 della relazione illustrativa dello Studio Geologico, per le aree a vincolo PAI di ZONA 2.

Alla zona 2 è stata attribuita una classe di fattibilità 4, anche in considerazione della presenza di altri dissesti in atto e della elevata acclività del versante.

Art. 34.2 Vincoli geologici

Negli elaborati del presente P.G.T. (PR01 e PR02) e nella Carta dei vincoli geologici allegata allo Studio geologico a supporto del P.G.T. sono rappresentati i seguenti vincoli geologici:

- **Vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89**: quadro del dissesto vigente.
- **Vincoli di polizia idraulica:** fasce di rispetto indicate nel Reticolo Minore comunale redatto nel febbraio 2003, e aggiornato nell'aprile 2004. Per le limitazioni all'interno delle fasce idrauliche dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore comunale si rimanda al regolamento di polizia idraulica comunale, mentre per quanto riguarda le zone all'interno del reticolo principale si rimanda al RD 1904.
- **Zone di tutela assoluta e rispetto di sorgenti pubbliche:** sui medesimi elaborati sono riportate le aree di tutela assoluta e di rispetto delle sorgenti captate.
- **Vincolo idrogeologico:** il territorio comunale di Crandola Valsassina risulta per la maggior parte soggetto a vincolo idrogeologico, ad eccezione delle aree urbanizzate e di un loro intorno, in base all'art. 1 del R.D.L. 30.12.32 n. 3267 e degli artt. 40/42 della L.U.R. n. 51/75.

  In tali zone, qualsiasi attività è subordinata alla preventiva autorizzazione prevista dalle leggi regionali vigenti.

Art. 34.3 - Normativa d'uso derivante dai vincoli

AREE RICADENTI IN ZONE A VINCOLO PAI

❖ area di frana attiva (Fa)

per le quali si rimanda all'art. 9 comma 2 delle N.d.A. del PAI, sotto riportato.

art. 9 comma 2 N.d.A. del PAI

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

❖ <u>zone a rischio idrogeologico molto elevato (PS267)</u>

Sono inoltre riportate in carta le zone a rischio idrogeologico molto elevato (Titolo IV delle N.d.A. e Allegato 4.1 dell'Elaborato 2 del PAI) in ambiente collinare e montanodi cui si riportano alcuni articoli delle N.d.A. del PAI.

Art. 48. Disciplina per le aree a rischio idrogeologico molto elevato

1. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato ricomprendono le aree del Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, denominato anche PS 267, approvato ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis del D.L. 11 giugno 1998, n. 180, convertito con modificazioni dalla L. 3 agosto 1998, n. 267, come modificato dalla D.L. 13 maggio 1998, n. 132, coordinato con la legge di conversione 13 luglio 1999, n. 226, con deliberazione del C.I. n. 14/1999 del 20 ottobre 1999.

Art. 49. Aree a rischio idrogeologico molto elevato

1. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono individuate sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno atteso. Esse tengono conto sia delle condizioni di rischio attuale, sia delle condizioni di rischio potenziale, anche conseguente alla realizzazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

2. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono perimetrate secondo i seguenti criteri di zonazione:

ZONA 1: area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso;

ZONA 2: area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni d'instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti. (…)

Art. 50. Aree a rischio molto elevato in ambiente collinare e montano

1. Nella porzione contrassegnata come **ZONA 1** delle aree di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriali vigenti;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

2. Per gli edifici ricadenti nella **ZONA 1** già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

3. Nella porzione contrassegnata come **ZONA 2** delle aree di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico – funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

In accordo con la normativa vigente, eventuali riperimetrazioni di dettaglio o locali delle zone a vincolo PAI, sarà da eseguirsi in ottemperanza e secondo i criteri previsti dalla normativa vigente e sottoposto a parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

Art. 35 - Facoltà di deroga

1. Sono ammesse deroghe agli strumenti di pianificazione esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (art. 40 della L.R. 12/05 e s.m.i.) La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale. La deroga può essere assentita ai fini dell´abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall´art. 19 della L.R. n.°6/1989 e s.m.i.(Norme sull´eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione). Dell´avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell´art. 7 della Legge n.° 241/1990.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 36 - Definizione delle opere di urbanizzazione

Urbanizzazione primaria

Con il termine "urbanizzazione primaria" si definisce l'insieme delle opere e servizi tecnologici ai sensi dell'art. 44 della L.r. 12/05 e s.m.i., ed in particolare si intendono:

1. Strade a servizio degli insediamenti.

2. Strade pedonali.

3. Spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli.

4. Rete idrica.

5. Rete fognaria.

6. Rete di distribuzione dell'energia elettrica.

7. Eventuale rete di distribuzione del gas.

8. Rete telefonica.

9. Impianto di illuminazione pubblica.

Le eventuali caratteristiche tecnologiche degli impianti, non regolamentate da una precisa normativa, dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.

Urbanizzazione secondaria

Con il termine urbanizzazione secondaria si definisce l'insieme delle attrezzature e dei servizi che costituiscono i requisiti necessari alla vita sociale, non solo privata ma anche pubblica e collettiva così come definite dall'art. 44 della L.r. 12/05 e s.m.i., ed in particolare si intendono:

1. Scuole materne e asili nido.

2. Scuole dell'obbligo.

3. Attrezzature collettive, amministrative, culturali, sociali, sanitarie e ricreative.

4. Edifici adibiti al culto.

5. Attrezzature sportive.

6. Aree a verde.

Art. 37 – Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

1. Nel territorio comunale sono presenti i seguenti servizi e attrezzature di interesse pubblico:

- Attrezzature di interesse comune;
- Attrezzature religiose;
- Attrezzature turistico/ricettive;
- Parcheggi pubblici;
- Servizi tecnologici e ambientali esistenti;

- Aree verdi/gioco/sport;
- Attrezzature di interesse sovracomunale;

Gli interventi edilizi saranno disciplinati dalle normative specifiche di settore che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 37.1 - Aree di interesse comune, Attrezzature religiose, Servizi tecnologici e ambientali, Attrezzature di interesse sovracomunale.

1. Sono le aree per le Attrezzature di interesse comune, Attrezzature religiose, Servizi tecnologici e ambientali, Attrezzature di interesse sovracomunale, così come definite dalla L.r. 12/05. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle normative che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche D.lgs 163/06 e s.m.i.

2. Gli interventi edilizi finalizzati al mantenimento ed al potenziamento delle attrezzature esistenti e nuove devono rispettare gli indici e parametri edilizi esistenti nella zona, salvo specifici incrementi volumetrici fissati dall'Amministrazione Pubblica.

Nel caso che la realizzazione e la gestione non sia assunta dalla Amministrazione Comunale, l'Ente o Privato attuatore dovrà convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

Art. 37.2 - Aree verdi/gioco/sport

1. Tali aree, comprendono le aree per spazi pubblici a parco, per lo sport ed il gioco (art. 9 comma 3 L.r. 12/05 e s.m.i.). Gli interventi edilizi in tali ambiti sono disciplinati dalle normative che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche D.lgs 163/06 e s.m.i.

2. In tali ambiti non sono consentite altre destinazioni d'uso.

Nel caso di realizzazione di nuovi impianti sportivi o nel caso di potenziamento degli impianti esistenti è consentita la costruzione di impianti privati vincolati all'uso pubblico, e le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

- Le attività eseguite dalla Pubblica Amministrazione non necessitano di provvedimento edilizio.
- Le attività eseguite da parte di privati soltanto tramite Permesso di Costruire, a stipula avvenuta di Convenzione con la P.A.

Art. 37.3 - Aree Per il Parcheggio

5. Tali aree sono riservate agli spazi di sosta e di manovra dei veicoli. Possono essere di proprietà pubblica o di uso pubblico convenzionato. I nuovi parcheggi potranno essere realizzati sia a raso sia nel sottosuolo**.**

Art. 37.4 - Norme speciali per impianti tecnologici

Per gli impianti di trasformazione, di trasporto e di distribuzione dell'energia elettrica, del petrolio, del gas metano, per gli impianti telefonici, telegrafici e radiotelevisivi come per ogni altro servizio pubblico gestito da Enti territorialmente competenti ai sensi delle Leggi vigenti, sulle presenti norme tecniche d'attuazione del P.R.G. prevalgono le specifiche norme di legge vigenti in materia.

I privati che intendano edificare in prossimità dei predetti impianti sono tenuti ad interpellare preventivamente i singoli Enti competenti.

Gli enti che curano la realizzazione e la gestione di tali impianti hanno l'obbligo di ripristinare le condizioni ambientali originarie una volta ultimati i lavori o di sistemare l'ambiente in modo appropriato. Tale obbligo non si esaurisce con il completamento dell'esecuzione delle opere, ma prosegue per un periodo minimo di 3 anni successivi all'ultimazione dei lavori mediante la realizzazione di manutenzioni straordinarie delle opere stesse.

Art. 37.5 - Cabine di trasformazione

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di controllo delle linee telefoniche valgono le seguenti norme speciali:

1. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3.50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta la proposta progettuale;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13/01/1970.

Art. 38 - Dotazione minima di aree a servizi pubblici e di uso pubblico

Il PS definisce la dotazione minima di aree per servizi pubblici da assicurare nei PA:

- Insediamenti residenziali = dotazione prevista all'interno delle schede degli ambiti di trasformazione nel DP;
- funzioni artigianali/industriali produttive = 10% della s.l.p. destinata a tale attività;
- funzioni commerciali di vicinato, funzioni commerciali di media dimensione, funzioni commerciali di grande dimensione, funzioni terziarie direzionali, funzioni ricettive = 100% della s.l.p.

Per gli interventi previsti nel NSU e nel NSR tale dotazione è pari al 75% della s.l.p..

Almeno il 50% delle aree deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori che entro terra.

Art. 39 - Dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico da assicurare negli ambiti di trasformazione

La dotazione minima obbligatoria di aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico da assicurare negli ambiti di trasformazione sono indicate nelle schede e nella relazione del documento di Piano.

Art. 40 - Mutamenti di destinazione d'uso che comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici

Ai sensi dell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 viene indicato in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici.

Il reperimento delle dotazioni aggiuntive nelle quantità indicate all'art.43 sono dovute per la nuova destinazione quando ricorrono le seguenti casistiche:

- mutamento di destinazione d'uso che interessi una SLP superiore a 150 mq nel caso di mutamenti da funzioni residenziali a funzioni commerciali di vicinato, funzioni commerciali di media dimensione, funzioni commerciali di grande dimensione, funzioni terziarie direzionali, funzioni ricettive;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una SLP superiore a 150 mq nel caso di mutamenti da funzioni artigianali/industriali produttive a funzioni commerciali di vicinato, funzioni commerciali di media dimensione, funzioni commerciali di grande dimensione, funzioni terziarie direzionali, funzioni ricettive;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una SLP superiore a 150 mq nel caso di mutamenti da funzioni artigianali/industriali produttive a funzioni residenziali;

Art. 41 - Modifiche di destinazione d'uso delle aree a servizio

1. Le aree a servizi potranno essere variate di destinazione d'uso, mantenendo la funzione di servizio di interesse pubblico con deliberazione del Consiglio Comunale (art. 9 comma 15 della L.r. 12/05 e s.m.i.).