COMUNE DI

CARLAZZO

PROVINCIA DI COMO

VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PARTE PRIMA

adozione delibera	C. C. n°	del	.2020
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2020

il tecnico
estensore della variante

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Sig.ra Piera Antonella Mazza

resp. area Servizi
Governo del Territorio

Arch. Massimiliano La Camera

Progettisti P.G.T. Variante 2014
CPU Engineering s.r.l.
Arch. Alessandro Magli

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - via C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI 6

ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE 6

ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE 6

ART. 2.1 - ST = S UPERFICIE TERRITORIALE 6
ART. 2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA 6
ART. 2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA 6
ART. 2.4 - SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO 7
ART. 2.5 - SD= SUPERFICIE DRENANTE 7
ART. 2.6 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA 8
2.7 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 8
ART. 2.8 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 8
ART. 2.9 - D = DENSITÀ EDILIZIA 8
ART. 2.10 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO 8
ART. 2.11 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI 8
ART. 2.12 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI 9
ART. 2.13 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE 9
ART. 2.14 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI 9
ART. 2.15 - PIANI FUORI TERRA 9
ART. 2.16 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO 9
ART. 2.17 -P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO 9
ART. 2.18 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI DI EDIFICAZIONE .... Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 2.19 - QUOTA / PROFILO NATURALE DEL TERRENO 10

ART. 3 -CALCOLO DEL VOLUME VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA 10

ART. 4 -AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA 11

ART. 5 -ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI 12

ART. 5.1 - ALTEZZA MASSIMA 13

ART. 6 -ARRETRAMENTI MINIMI 13

ART. 6.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE 13
ART. 6.2 - DAI CONFINI 15
ART. 6.3 - TRA GLI EDIFICI 16

ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO 17

ART. 8 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA 18

ART. 9 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA 18

TITOLO 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO 19

ART. 10 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO 19

ART. 11.1 – PIANI DI RECUPERO (PR) 20

ART. 11.2 – PIANI ATTUATIVI (PA) 20

ART. 11.3 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE(PL) 20

ART. 11.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDC) 20

ART. 11.5 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA 201

ART. 11.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA
PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA 21

ART.11.7 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE , PIANI DI RECUPERO, PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI 21

ART. 11.8 – PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO..... 201

ART. 12– NORME MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI 202

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI..... 25

ART. 13 -DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI..... 25

ART. 14 -AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE 26

ART. 15 -NORME GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI 26

ART. 16 -PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO 27

ART. 17 -AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 27

ART. 17.1 -CS – CENTRO STORICO E NUCLEI STORICI 27
ART. 17.1 A - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE..... 301
Art. 17.1 B -DISPOSIZIONI PARTICOLARI -INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 35
ART. 17.2 -MG -AMBITO MONTI DI GOTTRO..... 39
ART. 17.3 -EDIFICI DI ARCHITETTURA RURALE SPARSI..... 40

ART. 18 -NORME PER EDIFICI DIVERSI IN ALTRE ZONE 43

ART. 18.1 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI 43
ART. 18.2 -EDIFICI CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE DI PREGIO UBICATI NELL'AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO 44

ART. 19 -AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ESTERNI ALLE ZONE DI VALORE STORICO.... 45

ART. 19.1 -NI -NUCLEI DI IMPIANTO STORICO..... 45
ART. 19.2 -R -Residenziale..... 47
ART. 19.3 -RV – RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO 50
ART. 19.4 -RU – RIQUALIFICAZIONE URBANA AMBIENTALE 501

ART. 20 -NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI 52

ART. 20.1 – I -INDUSTRIALE..... 53
ART. 20.2 -C-COMMERCIALE – DIREZIONALE-TURISTICO -RICETTIVO 55
ART. 20.3 – NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI 57

ART. 21 -AMBITI AGRICOLI 59

ART. 21.1 -AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI ED AREE AGRICOLE ANTROPIZZATI..... 60
ART. 21.2 -AMBITI AGRICOLI CON VALENZA PAESISTICA..... 66
ART. 21.3 -AMBITI BOSCATI 67
ART. 21.4 -AMBITI MONTANI..... 68
ART. 22.1 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE 70
ART. 22.2 – AREA DI INTERESSE SOVRACOMUNALE Descrizione -Destinazione..... 73
ART. 23 -IT -IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO..... 73

ART. 24 -ZONE SPECIALI ***73***

ART. 24.1 **ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GEOLOGICO** 734

ART. 25 -VIABILITÀ ***75***

ART. 25.1 -AREE PER LA VIABILITÀ **75**

ART. 25.2 -CARATTERISTICHE DELLE STRADE **76**

ART. 25.3 -FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ **77**

ART. 26 -SPAZI PER IL PARCHEGGIO ***78***

ART. 27 -NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI -IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ***79***

ART. 28 -NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE ***80***

ART. 28.1 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE **80**

ART. 28.2 - AMBITI SOTTOPOSTI ALLA PIANIFICAZIONE DELLA RISERVA DEL LAGO DI PIANO **80**

ART. 28.3 - AMBITO PER AMPLIAMENTO PLIS DELLA VAL SANAGRA **81**

ART. 28.4 - PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE **81**

ART. 28.5 - INGEGNERIA NATURALISTICA **85**

ART. 28.6 – RETICOLO IDRICO MINORE- STUDIO GEOLOGICO **85**

ART. 28.7 – PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI **85**

ART. 29 -DEROGHE ***85***

ART. 30 -NORME FINALI ***85***

ART. 31 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE

ART. 32 - I CRITERI DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

NOTA

VARIANTE URBANISTICA :

TESTO MODIFICATO ANCHE IN AGGIORNAMENTO AI DISPOSTI REGOLAMENTARI INTERVENUTI E/O MIGLIOR PRECISAZIONE DELLA LETTURA DEL TESTO MEDESIMO.

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE

La L.R. 12/005 prevede che il P.G.T. sia composto da tre atti: Documento di Piano, Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.
Ai sensi della L.R. 12/2005, gli ambiti di espansione e di trasformazione sono individuati nel Documento di Piano, mentre il territorio consolidato, comprendente anche i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono regolamentati dalla tavola progettuale oltre che dalle norme tecniche di attuazione contenute negli elaborati a seguito indicati:

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano dei servizi
- Tavola di progetto del Piano delle regole

ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici seguenti:

ART. 2.1 - ST = S UPERFICIE TERRITORIALE

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espresso in mq., comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.G.T all'interno dell' area in esame.
La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal P.G.T alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

ART. 2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa è espresso in mq.

ART. 2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,50 di sporgenza. Per sbalzi aggetti etc., maggiori a m. 1,50 si considera l'intera proiezione dei medesimi.
I graticci, accessori in legno e/o metallo, i quali hanno un orditura, la cui superficie complessiva dei travetti abbia uno sviluppo inferiore o uguale al 40% dell'intera superficie della copertura devono essere calcolati ai fini della determinazione della superficie coperta di zona.

Le costruzioni interrate e seminterrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna o a quello modificato come da art. 2.19 e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.
Essa è espressa in mq.
Non sono altresì computate nel calcolo della superficie coperta le piscine a stretto servizio della residenza.

ART. 2.4 - SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

E' la somma, espressa in mq., delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, per le superfici residenziali, all'interno delle pareti perimetrali per le destinazioni diverse dalla residenza, nonché delle superfici di soppalchi di interpiano agibili , oltre alle superfici di porticati , verande e logge, eccedenti il limite di seguito indicato.
Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone, quali servizi igienici.
Non sono da computare:

- I vani scala, ben definiti e delimitati che costituiscono un corpo scale a se stante, anche se interni all'edificio e risultano essere al servizio di piu' appartamenti.
- le superfici di vani interrati o seminterrati, purché abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al precedente comma, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, lavanderia e garage ecc., e altezza netta interna non superiore a 2,50 m.;
- le superfici degli spazi aperti di balconi, terrazzi e cavedi;
- le superfici di porticati , verande e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 20% della Slp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi, per singola unità immobiliare;
- le pensiline ed i passaggi coperti, purché aperti su 3 lati;
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- le superfici degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, realizzate fuori terra, nell'ambito del massimo di 1/10 del volume residenziale assentito e con altezza massima pari a 2,50 ed alla sosta delle autovetture, compresi quelli di accesso e di manovra.
- le superfici dei volumi tecnici, quali i vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche; locali impianti elettrici;
- i sottotetti di cui al successivo art. 3, punto e;
- i manufatti accessori alla residenza, aperti su tre lati e contenute nel limite di slp. pari a 8 mq. ed altezza massima pari a 2,40
- le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.
- i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge in strutture con destinazione ricettivo- alberghiere.

ART. 2.5 - SD= SUPERFICIE DRENANTE

La superficie drenante è pari alla sottrazione dalla superficie territoriale della superficie coperta da fabbricati e manufatti.
La superficie drenante:

- per i lotti con destinazione residenziale e commerciale deve essere pari al 30% della superficie scoperta del lotto.
- per i lotti con destinazione industriale deve essere pari al 20% della superficie scoperta del lotto.

ART. 2.6 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta, riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

ART 2.7 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo art. 9.

ART. 2.8 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nel successivo art. 10.

ART. 2.9 - D = DENSITÀ EDILIZIA

Dt = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata. Essa si utilizza nei piani attuativi.

Df = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata, *come rappresentata sulla cartografia del P.G.T.*

In particolare la densità fondiaria massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e la conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard.

Essa si utilizza per i permessi non preceduti da piano attuativo.

ART. 2.10 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per i permessi non preceduti da piano attuativo o permesso per costruire convenzionato, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo o permesso per costruire convenzionato.

ART. 2.11 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

ART. 2.12 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

Nel caso di edifici non fronteggianti, essa si misura in modo radiale tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

ART. 2.13 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale previsto dal P.G.T.; essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

ART. 2.14 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 5.

ART. 2.15 - PIANI FUORI TERRA

Per i terreni pianeggianti è il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,50, calcolata all'intradosso della soletta.

Per i terreni in pendenza si considera come piano fuori terra anche il seminterrato se con altezza interna superiore a metri 2,50. In caso di ammissibilità di due piani fuori terra è ammessa la realizzazione di un piano seminterrato aggiuntivo, qualora il medesimo *abbia altezza interna inferiore o uguale* a 2,50 m.

Nel caso di terreni in pendio i piani visibili da valle non devono essere superiori a due, in qualsiasi zona, oltre al sottotetto anche abitabile per gli edifici esistenti o di sottotetti accessibili ma non abitabili, per i nuovi edifici.

ART. 2.16 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dall'art. 18 della legge 6.8.1967 n° 765, modificato dalla legge 24.3.1989 n°122, e integrato dalle presenti norme .

ART. 2.17 -P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.I. 2.4.1968 e dalle legge regionale 12/2005 e s.m.i.

ART. 2.18 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI NELLE COMPENSAZIONI

I parametri da applicarsi ai fini delle compensazioni per la mancata cessione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in funzione delle differenti destinazioni urbanistiche sono i seguenti:

- residenza: volume residenziale : 150 mc/ab = n° abitanti x 18 mq./ab = superficie a cui deve essere applicata la compensazione economica
- commerciale - alberghiero : 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale/ industriale : 20% della s.l.p. oggetto dell'intervento

ART. 2.19 - QUOTA / PROFILO NATURALE DEL TERRENO

Si definisce quota (o profilo) naturale del terreno quella originaria preesistente, come dichiarata nell'ambito della pratica edilizia a seguito di redazione di rilievo planivolumetrico a firma di un tecnico abilitato, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purché contenuta entro il dislivello massimo di 1,5 m rispetto alla quota originaria naturale. Qualora la quota del terreno sistemato superasse di m. 1,50 la quota originaria, si dovrà fare riferimento a quest'ultima quale "quota naturale". In caso di scavo sul perimetro dell'edificio la quota di riferimento è il nuovo piano sistemato intorno al manufatto edilizio.

ART. 3 -CALCOLO DEL VOLUME VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le previsioni di P.G.T. , con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, servizi collettivi, ecc.

I parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare.

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

a-Il volume delle costruzioni che si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dei locali abitabili, considerata pari a metri 2,70 piu' 30 cm per il solaio soprastante indipendentemente dalla loro altezza effettiva. Il volume è calcolato, dall'estradosso del solaio di calpestio del primo piano abitabile sino all'intradosso dell'ultima soletta abitabile. Nel caso di locali destinati ad attività produttive, terziarie e commerciali, dovrà essere considerata l'altezza reale, se superiore a quella virtuale sopra indicata. Le modalità di calcolo dell'altezza sono indicate al successivo art. 5.

b-I volumi di vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività, uffici, laboratori, magazzini, sale di riunione, locali ove è comunque prevista la permanenza di persone, nonché quelle dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m., con esclusione delle autorimesse di cui al successivo comma, lettera d. L'altezza utile è misurata al netto di ribassi , controsofitti ecc.

c-I volumi delle costruzioni accessorie realizzate fuori terra, calcolati come sopra precisato, salvo quanto stabilito dalle norme vigenti.

d-I porticati, le verande, le logge non compresi nel successivo comma o per la parte eccedente i limiti ivi specificati.

Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:
a-I porticati, le verande e le logge, se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa, considerata al netto degli stessi. Porticati , verande e logge esistenti, eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.
b-Le pensiline, i passaggi aperti su tre lati, anche se coperti, ed i portici asserviti ad uso pubblico.
c-I volumi tecnici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensori, le centrali termiche e locali dei quadri elettrici per le attività commerciali ed artigianali, contenuti nella dimensione strettamente necessaria alle funzioni da svolgere
o alle specifiche norme tecniche.
d-I vani di interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota naturale del terreno attorno al fabbricato o quella modificata entro il limite ammesso, purché abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente, lettera b, quali servizi accessori, cantina, ripostiglio, lavanderia, ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m., nonché autorimesse. L'altezza utile interna si intende misurata all'intradosso della copertura, senza tener conto di eventuali controssoffittature o ribassamenti.
e-I sottotetti non abitabili, ma praticabili, di pertinenza delle unità immobiliari sottostanti, con altezza media utile interna alla perlina(volume effettivo sottotetto/ superficie netta) non superiore a 2,30 m., altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,80 m., pendenza delle falde non superiore al 40% e altezza massima al colmo non superiore a 3,00 m., il tutto misurato alla perlina o al solo solaio finito se realizzato in latero cemento e in c.a. Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media sopra definita deve essere verificata per ciascun vano e dovrà risultare inferiore a 2,20 m.
f-Le tettoie, o casette per attrezzi, accessorie alla residenza, contenute nei limiti di superficie coperta pari a 8,0 mq.
g-*Le costruzioni accessorie previste dal regolamento edilizio*

ART. 4 -AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di zona.
Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", redatta sotto forma di atto di asservimento volumetrico dei diritti edificatori utilizzati.
E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.
Il trasferimento volumetrico può avvenire tra terreni edificabili dell'intero territorio comunale senza vincoli di contiguità. Rimane valido il limite massimo del 30% di incremento della capacità edificatoria originaria del lotto . (testo introdotto con mozione C.C. n°3 del 11.01.2010)
Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti ai territori di Comuni contermini.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza catastale di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante di P.G.T., è considerata la situazione catastale esistente e/o quella che ha concorso alla realizzazione dell'edificio. L'applicazione degli indici urbanistici conferiti ad ogni ambito trova riferimento nei mappali catastali esistenti a dar conto dalla sopraindicata data. Sono fatti comunque salvi gli atti di asservimento e le impegnative volumetriche sottoscritte in data antecedente l'adozione della nuova strumentazione urbanistica.

ART. 5 -ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

Il limite di altezza massima (H), espressa in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni, è fissato per ogni singola zona prevista dal P.G.T.; esso si misura sulla proiezione verticale dell'edificio, verso valle, a partire dalla quota dello spiccato del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota del terreno attorno al fabbricato , come di seguito definita, fino alla imposta del tetto, se a falde con pendenza inferiore al 40%, ovvero fino al colmo nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto, nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (torrette di ascensori, camini e simili), i quali dovranno comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 3,00 m. sopra la copertura.

Per fronti di forma irregolare, quali ad esempio edifici con copertura a due falde, timpani, archi, torrette, anche se arretrate rispetto alla facciata, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area del fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura sul fronte più alto, al netto della eventuale zoccolatura relativa al sostegno della costruzione ovvero al piano seminterrato della stessa con destinazione ad autorimessa o vani accessori, purché di altezza non superiore a 2,50 m., misurata all'intradosso del solaio, purché la quota dello stesso, nella posizione a monte, non superi la quota naturale del terreno originario.

Nel caso di edifici a tipologia industriale, l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco. Per edifici di tipo prismatico con pannelli perimetrali senza gronda, o ad essi assimilabili, l'altezza complessiva misurata sul prospetto non dovrà superare di oltre 2,00 m. il limite stabilito per l'altezza massima, come sopra specificato.

L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume per gli edifici adibiti a civile abitazione è definita dall'art. 3 lettera a). Per gli altri edifici si misura a partire dalla quota dello spiccato del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota normale del terreno, come di seguito definita, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Nel caso di terreni in pendenza, detta altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, al netto della zoccolatura . Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, come dichiarata nell'ambito della pratica edilizia a seguito di redazione di rilievo planialtimetrico asseverato oppure quella sistemata attorno all'edificio, purché contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,5 m. rispetto alla quota originaria naturale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., così come normato dalla L.R. 20.4.1995 n°26 e s.m.i.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza, a condizione che la stessa interessi un tratto complessivo non superiore al 20% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.
Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza del fronte dell'edificio dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

ART. 5.1 - ALTEZZA MASSIMA

Il limite di altezza massima (H), espressa in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni, è fissato per ogni singola zona prevista dal P.G.T.

Art. 5.1.1 Ambiti territoriali del P.G.T.

L'altezza massima delle costruzioni è calcolata utilizzando il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti che spiccano dalla quota naturale del terreno, come definita dall'art. 2.19, del manufatto edilizio architettonico.

ART. 6 -ARRETRAMENTI MINIMI

ART. 6.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE

E' la distanza minima, misurata in *proiezione* orizzontale, che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. Si misura nella proiezione orizzontale. sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.
Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza.
Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.
Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T o dai piani esecutivi.
La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:

a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola del piano delle regole, dalle norme degli ambiti, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni valgono le norme del regolamento attuativo del codice della strada

Per il centro storico ed i nuclei di antica formazione, si applicano le specifiche norme di zona; per le zone agricole si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T. , in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti

o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal P.G.T o da piani particolareggiati.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m..

Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 1,50 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nei centri storici, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Giunta Comunale, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

L'Amministrazione Comunale per diverse esigenze di interesse pubbliche e/o di esigenze da parte della proprietà privata può effettuare un convenzionamento e derogare il rispetto delle distanze così come enunciate nel presente articolo.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 6.2 - DAI CONFINI

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli 2.10 e 6.1.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

a) 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente.

   In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

   Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

b) Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di ambito, quando l'edificio non ricada nel caso precedente caso a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

   Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

   In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

   Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione registrata tra confinanti, purché vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di piano e dal D.M. 1444/1968 per parti finestrate.

   Le costruzioni totalmente interrate non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie del terreno a confine, ossia risultano essere sotto il profilo naturale del terreno e non rispetto a quello sistemato secondo i dettami di cui all'art. 2.19 e possono essere realizzate a confine previa sottoscrizione di accordi tra confinanti. In assenza di accordo dovrà essere mantenuta la distanza di metri 1,50

   Ove consentito dalle norme di ambito territoriale, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici e tra pareti finestrate.

   Nel caso di presenza di ambiti edificabili posti a confine con ambiti agricoli, appartenenti a differenti proprietari, la distanza dai confini dell'area non edificabile deve essere pari a metri 5,00

ART. 6.3 - TRA GLI EDIFICI

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato al precedente articolo 2.3, ossia con misurazione radiale.

Per gli ambiti di centro storico e nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti.

Nelle zone residenziali è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68

ART. 6 BIS- INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA

In attuazione dei disposti di cui all'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della DGR n° X/6829 del 30.06.2017 "Approvazione del Regolamento recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'Invarianza Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i." si introducono i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

DEFINIZIONI

INVARIANZA IDRAULICA: principio in base al quale le portate massime del deflusso meteorico scaricate nelle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

INVARIANZA IDROGEOLOGICA: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate, nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Allegato C- Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento

Comune di Carlazzo: criticità idraulica (C – bassa)

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole, indipendentemente dall'ubicazione territoriale sono sottoposti ai disposti regolamentari di cui al regolamento sopra indicato.

ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nei singoli ambiti urbanistici.
Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.
In particolare, negli ambiti destinati alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, le attività produttive, le attività commerciali di grande struttura di vendita, gli allevamenti di animali, le discoteche e simili.
La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.
L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento edilizio.
Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee. Tali mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive, o ad esse assimilabili, e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie di qualsiasi genere; nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie, si ha variazione del fabbisogno di standard solo nel caso di trasformazione in attività terziarie, direzionali e commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato.
La dotazione di aree a standard , di cui al comma precedente, sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla L.R. 12/2005 riferita alla destinazione d'uso preesistente e quella prevista.
La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle
immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei; una quota residua , eventualmente non reperita, potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del P.G.T relative agli standard urbanistici. L'individuazione delle aree standard dovrà essere stabilita con l'UTC e la Giunta Comunale di volta in volta, sempre avendo come riferimento il piano dei servizi e le necessità di uso pubblico.

ART. 8 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l' utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

- Art. 44 L.R. 12/2005 e s.m.i.

a - sedi viarie;
b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
c - rete di fognatura;
d - rete idrica;
e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
f - rete del gas;
g - pubblica illuminazione;
h - rete telefonica;
i - spazi di verde attrezzato
l - attrezzature cimiteriali.
M - reti telefonia mobile

ART. 9 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) delegazioni comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere.

TITOLO 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 10 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante:

A - Strumento urbanistico attuativo

1. Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
2. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
3. Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n° 1150, art. 28;
4. Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
5. Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 legge 5.8.1978 n° 457;
6. Programma integrato di intervento (P.I.I.) di cui alla L.R. 12/2005 ;
7. P.P.A. – Piano Particolareggiato d'Ambito
8. Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i.– vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
9. Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

B - Intervento diretto

1. Permesso di costruire;
2. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
3. Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
4. Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)
5. Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento edilizio e dal Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

1. Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. n° 9/99, art. 11.
2. Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

ART. 11 .1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

ART. 11 .2- PIANI ATTUATIVI (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.
Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.
Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.
Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.
La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nell'apposito articolo delle presenti norme tecniche di attuazione, relative alle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

ART.11.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.
Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.
L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.
I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

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

ART.11.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDC)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.
Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.

ART.11.5 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a normativa speciale individuata puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera, sono regolamentati dall'apposito disposto normativo e regolamentare.

ART. 11.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14 e s.m.i.

ART.11.7 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE , PIANI DI RECUPERO, PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

I comparti edificati con piano attuativo con destinazione industriale e residenziale, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di Carlazzo (Co), manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta, sino allo scadere del termine di 10 anni di durata della medesima e/o di termini superiori per eventuali proroghe dovute per legge, nonché all'avvenuta realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, previo collaudo da parte dell'Ente.

Allo scadere del termine di efficacia indicato in convenzione agli stessi piani si applicherà la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.

In caso di non attuazione degli interventi edificatori e delle opere pubbliche e/o di parziale realizzazione degli interventi entro i termini convenzionali, dovrà essere sottoposto agli atti del comune un nuovo piano attuativo e/o Permesso di costruire Convenzionato e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.

Rientrano nella medesima fattispecie, di cui al comma precedente, i piani attuativi approvati da parte dell'organo comunale competente per i quali non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica nei termini necessari e funzionali per la realizzazione delle opere pubbliche e comunque entro i dieci anni dalla approvazione dello stesso.

I piani di lottizzazione, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica, sono da intendersi conclusi nel momento in cui sono stati assolti tutti gli impegni previsti nella medesima verso il Comune ed in particolare il collaudo delle opere pubbliche con la relativa presa in carica da parte del Comune e/o cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standard pubblici.

ART.11.8 – PIANO PARTICOLAREGGIATO D'AMBITO (PPA)

Il comparto centrale dell'ex vivaio, sito nella frazione di Carlazzo è sottoposto a Piano Particolareggiato d'Ambito di iniziativa pubblica con la finalità di realizzare aree verdi attrezzate e strutture sportive e ricreative, nonché la nuova viabilità di collegamento tra via San Pietro e Via Val Cavargna.

Il progetto urbanistico di dettaglio, dovrà definire gli interventi edificatori e di sistemazione degli ambiti verdi sia delle aree pubbliche che delle aree private poste in adiacenza allo stesso, al fine di garantire la visione complessiva d'insieme.

Il progetto urbanistico può essere attuato per lotti funzionali di attuazione in relazione alle disponibilità delle risorse da parte del Comune, anche attraverso la realizzazione da parte di soggetti attuatori attraverso la realizzazione di oneri perequativi, così come indicato nei singoli comparti, in relazione all'onere perequativo a loro spettante.

I parametri urbanistici attribuiti al comparto per la realizzazione delle strutture pubbliche trovano riferimento nell'art. 22.1 delle presenti norme tecniche di attuazione.

ART.12 – NORME PER IL RECUPERO DEI MANUFATTI ESISTENTI

Si definiscono manufatti esistenti gli edifici di architettura rurale montana, gli edifici diruiti (collabenti), i depositi le stalle, i magazzini ed i depositi agricoli, edifici che non sono piu' destinati allo svolgimento dell'attività agricola, presenti sul territorio comunale, sia in ambito urbanizzato che in contesti agricoli

CALCOLO DEL VOLUME ESISTENTE

Il calcolo del volume esistente, il quale costituisce riferimento per la realizzazione degli ampliamenti in relazione alle fattispecie sopra elencate, è pari all'ingombro geometrico della costruzione calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, alla data di adozione della variante al P.G.T.
Nel caso dei mutamenti di destinazione d'uso deve utilizzarsi il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, applicato alle porzioni di costruzione oggetto di mutamento di destinazione d'uso. Si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura alla data di adozione della presente normativa. Il calcolo della volumetria esistente è consegnato all'Amministrazione Comunale sotto forma di perizia giurata dal tecnico abilitato.

PARAMETRI EDIFICATORI

Sulle volumetrie esistenti, eccedenti i 1.500 metri cubi, nelle tipologie sopra definite, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso, sono ammessi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa antisis.m.i.ca e dei requisiti di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti di seguito indicati.

Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente:

a) Per gli edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc, un incremento pari a 60 mc;
b) Per edifici di volumetria esistente compresa fra 200mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200mc, entro il limite del 20%.
c) Per edifici di volumetria esistente compresa fra 500mc e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500mc, entro il limite del 10%.
d) Per edifici di volumetria esistente compresa fra 1.000mc e 1.500 mc un incremento fino ad un massimo di 170 mc.

INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

Le percentuali di ampliamento sopra elencate sono incrementate di un ulteriore 5% qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:

1. Serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a mc 10.
2. Ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, alla data di adozione del vigente PGT, a condizione che venga compreso nell'intervento il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, dei tipici terrazzamenti tradizionali e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile o comunque entro un raggio non superiore a metri 200;
3. Relativamente alle zone boscate a pascoli percorsi dal fuoco, entro la data di adozione del vigente PGT, la realizzazione di un congruo progetto di ricostruzione del soprassuolo vegetale, relativamente alla parte di proprietà circostante l'immobile, pari almeno a 20 volte la superficie dell'immobile ampliato;
4. Ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, strade vicinali d'uso privato, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 m lineari, direttamente serventi o confinanti col lotto in cui è inserito l'immobile.

MODALITA' DI INTERVENTO

In caso di edificio diruto (collabenti) consistenti in edifici di cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo ma di cui sia possibile documentare l'originario inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica è consentita la ricostruzione e l'applicazione dei parametri di ampliamento di cui al punto precedente.

In presenza di un immobile che ha le caratteristiche di edificio di architettura rurale montana non è consentita la demolizione e ricostruzione se non a fronte di perizia statica che certifichi l'impossibilità di intervenire attraverso ristrutturazione edilizia. E' altresì ammessa la possibilità di ampliamento secondo le modalità di cui al punto precedente.

Nella fattispecie di edificazione ubicata in luoghi con presenza di vincolo di inedificabilità, (ad es idrogeologica) i quali non consentono il recupero e l'ampliamento dei fabbricati esistenti è consentita la demolizione e ricostruzione dell'immobile entro una distanza dallo stesso pari a 25 metri.

Gli ampliamenti sopra elencati costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia e sono realizzabili fermo restando il rispetto delle distanze da pareti finestrate degli edifici ove si tratti di ampliamenti in senso orizzontale, e, laddove gli ampliamenti in senso verticale comportino la realizzazione di un nuovo piano, delle indicazioni tipologiche, formali e linguistiche del manufatto edilizio architettonico originario.

E' ammesso il recupero ai fini abitativi anche dei manufatti edilizio architettonici, esistenti alla data 11.10.2014 (data di adozione della variante generale di P.G.T.), con altezza superiore a quella prevista nelle vigenti N.T.A., purché non venga modificata la sagoma degli stessi.

L'intervento edificatorio dovrà avvenire in applicazione dei disposti delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

NORME PAESAGGISTICHE

In considerazione degli ambienti di particolare sensibilità paesistica ove vengono realizzati gli interventi edificatori gli ambiti territoriali di appartenenza sono classificati in classe di sensibilità paesistica 5.
La pratica dovrà essere sottoposta al parere vincolante della commissione paesaggio comunale.
Gli edifici di architettura rurale montana e gli edifici diruiti (collabenti) dovranno preservare sia per gli interventi di ristrutturazione che di ampliamento dell'edificazione esistente dovranno preservare la tipologia, i materiali locali tradizionali e le tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente e dovranno essere rimossi, ove presenti, elementi superfettativi e materiali incongrui.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Nella fattispecie di intervento edificatorio nel quale si prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente e l'eventuale ampliamento il titolo abilitativo è il permesso di costruire convenzionato. L'intervento edificatorio dovrà avvenire in applicazione dei disposti delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

ESCLUSIONI E SPECIFICAZIONI DELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDIFICATORI
Gli ampliamenti previsti nei precedenti paragrafi non si applicano nei confronti degli edifici od unità immobiliari:

a) Ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica od idrogeologica in cui non è ammessa la realizzazione di interventi di ampliamento;
b) Ricadenti in zone classificate Centro Storico o di Nuclei di Antica Formazione del PGT;
c) Vincolati come beni culturali ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22.01.2004, n.42 e s.m.i. o comunque individuati come edifici di pregio sul PGT.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 13 -DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica è suddiviso zone urbanistiche funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di progetto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative , oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

ZONE URBANISTICHE FUNZIONALI :

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (ART. 17)

CS - Centro storico e nuclei storici
MG - Ambito Monti di Gottro
- Edifici di architettura rurale sparsi
NI - Nuclei di impianto storico (1,00 mc./mq.)
R - Residenziale (0,80 mc./mq.)
RV - Residenziale verde privato (0,60 mc./mq.)
I - Industriale
C - Commerciale – Direzionale - Turistico - Ricettivo

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

AP - Aree ed attrezzature di uso pubblico
P - Parcheggio
I - Istruzione
AC - Attrezzature comuni
V - Verde/gioco/sport
AS - Area di interesse sovraccomunale (sede forestale)
IT - Impianti tecnologici

AMBITI AGRICOLI

AA - Ambiti Agricoli
AB - Ambiti Boscati
AM - Ambiti Montani

VIABILITA'

- Strada Statale da riqualificare (P.T.C.P. provinciale)
- Viabilità in progetto
- Allargamenti stradali in progetto
- Rotatoria in progetto
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali in progetto
- Percorsi storici esistenti ed in progetto (via del Ferro – Ex tracciato ferroviario per Menaggio)
- Linea di arretramento dell'edificazione

AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO

- Riserva Lago di Piano (D.G.R. 28.07.2000 n° 7/601)
- SIC – Lago di Piano – sito di interesse comunitario
- Ambito vincolo idrogeologico
- Ambito per ampliamento PLIS - Val Sanagra
- Ambiti soggetti a vincolo paesistico ex D.lgs n° 42 /2004

AMBITI DI CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE

- Connessione del verde con elementi di continuità
- Connessione del verde con elementi di discontinuità
- Connessione tra le aree agricole
- Coni di visuale paesaggistica
- Terrazzamenti spagnoli e Terrazzamenti tradizionali
- Bosco Impero
- Luogo del paesaggio agrario tradizionale del P.T.R. : prati del Lago di Piano
- Ambito MNA – Ambiti a massima naturalità
- Ambito CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di 1^ livello.

ART. 14 -AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

ART. 15 -NORME GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

Gli ambiti residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza ed a funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascun ambito territoriale, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purché non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

Nelle zone residenziali è escluso l'insediamento di industrie, attività artigianali di produzione, grandi strutture di vendita , centri commerciali, stalle, allevamenti di animali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.
Con apposita simbologia grafica sulla tavola di azzonamento, sono individuati gli edifici meritevoli di conservazione, per i quali è ammesso il recupero mediante intervento di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza demolizione.

ART. 16 -PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

ART. 17 -AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 17.1 -CS – CENTRO STORICO E NUCLEI STORICI

Descrizione

Gli ambiti di centro storico comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne costituisco parte integrante.
Appartengono al centro storico anche i complessi agricoli (cascine storiche, con relative pertinenze), che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, meritevoli di tutela.
Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n°457 e s.m.i.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nel centro storico e nuclei di antica formazione sono le seguenti:
- funzione principale: residenza
- funzioni complementari: uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente
residenziale della zona. Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per i necessari titoli abilitativi.
Nel momento dell'attuazione delle previsioni del piano dei servizi attraverso la realizzazione di parcheggi a raggera rispetto al vecchio nucleo, la verifica dei parcheggi privati potrà essere effettuata nei suddetti ambiti.
In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse o posti auto esterni per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa. In caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto o monetizzata per la alla realizzazione di posti auto a cura dell'Amministrazione comunale, nell'ambito del comparto di centro storico

Edificazione – Modalità di intervento

Nel centro storico e nuclei di antica formazione sono ammessi i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola "Modalità di intervento":

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) ristrutturazione edilizia;

c) ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;

d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici esistenti o negli interrati delle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

Per quanto attiene le distanze dai confini si rinvia alle norme del codice civile

I **titoli abilitativi** per gli interventi edilizi :

Gli interventi ammessi nel centro storico e nei nuclei di antica formazione sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 17.1A, con riferimento alle modalità di intervento indicate sulla apposita tavola:

a) sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella tavola, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di **piani attuativi** per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al **permesso di costruire convenzionato** per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico. In presenza di piano di recupero , individuato nella tavola " modalità di intervento", si potrà intervenire per singolo edificio, secondo le modalità ivi espresse, previa individuazione dell'unità minima di intervento, *da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale*

Indici edificatori

Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti.

Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile. In caso di interventi di ristrutturazione le distanze tra i fabbricati dovranno essere quelle preesistenti, mentre in caso di nuova edificazione si dovrà mantenere la distanza di metri 10,00 tra pareti finestrate.

Recupero sottotetti

E' possibile il recupero del sottotetto nell'ambito del rispetto della sagoma dell'edificio preesistente , anche attraverso la demolizione delle solette interpiano , purchè nell'ambito della sagoma del medesimo.

Prescrizioni particolari

- Castello di Carlazzo

L'insediamento di Castello risale al secolo XVI e riveste una notevole importanza storica ed ambientale. Il comparto è sottoposto a piano di recupero, con specifiche indicazioni circa gli interventi che potranno essere realizzati sui singoli edifici, come indicato nella tavola di dettaglio del centro storico.

- Case Bilate

L'insediamento, in prossimità della frazione di Gottro, risale al sec. XIV, ed è stato interessato da un'intensa attività culturale, tanto da caratterizzare lo stesso come un centro indipendente rispetto al territorio circostante. Gli edifici, tra cui "La Pretura", rivestono notevole importanza da un punto di vista architettonico ed ambientale, oltre che storico. L'intero comparto è sottoposto a piano di recupero con individuazione dell'unità minima di intervento, così da garantirne le caratteristiche attraverso un'adeguata unitarietà progettuale, rispettosa dei singoli elementi architettonici e tipologici, oltre che dell'ambiente.

- Ponte Dovia – Le Torri

I nuclei montani di Ponte Dovia e Le Torri risalgono al sec. XV e rivestono un particolare interesse storico – ambientale. Vi è la presenza di un ponte, costruito con tipologie costruttive caratteristiche, una torre di avvistamento ed un piccolo nucleo abitato. L'intero comparto è sottoposto a piano di recupero con individuazione dell'unità minima di intervento, così da garantirne le caratteristiche attraverso un'adeguata unitarietà progettuale, rispettosa dei singoli elementi architettonici e tipologici, oltre che dell'ambiente.

Prescrizioni particolari -salvaguardia del patrimonio storico ed artistico (art.18 N.T.A. –P.T.C.P.)

Si determina una fascia di rispetto attorno ai beni storici – culturali con divieto di nuove edificazioni (ai sensi dell'art.18 delle N.T.A. del P.T.C.P.), per la tutela dei nuclei di Case Bilate, Gnallo e Ponte Dovia. La fascia di inedificabilità assoluta è pari a metri 10 calcolata dal confine del nucleo come inserito sulle tavole di P.G.T. per i centri di antica formazione. Si pone inoltre il vincolo di una fascia di "attenzione" pari a metri 100 entro la quale i progetti sono sottoposti all'esame della Commissione Paesaggio per la salvaguardia dell'integrità delle caratteristiche del nucleo storico Per la frazione di Castello la fascia di rispetto dovrà salvaguardare il promontorio su cui sorge il nucleo, pertanto è determinata dal nucleo sino al piede del promontorio medesimo Per la chiesa di San Giorgio in frazione di Gottro, la fascia di inedificabilità coincide con l'area di rispetto cimiteriale circostante.

Prescrizioni particolari – Sistema vegetazionale urbano

Il verde del centro storico è da considerarsi parte integrante dell'edificato ed elemento di pregio e qualità paesaggistica funzionale e visiva degli edifici. I criteri e le modalità di intervento ammesse rispondono al principio della valorizzazione e pertanto si applicano le presenti disposizioni:

1) Tutela ed integrità attraverso la conservazione degli elementi vegetazionali di pregio, *fatto salvo che non costituiscano vincolo per gli edifici circostanti o per le infrastrutture*
2) Sono ammessi di regola gli interventi manutentivi e di messa in sicurezza
3) L'inserimento di nuovi elementi arborei deve essere compatibile con la struttura storica dell'edificato e del giardino.

NORME PARTICOLARI

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con f

Si prevede l'estensione dell'area classificata nell'ambito CS sino ad includere l'intera proprietà. E' consentito l'ampliamento dell'edificazione residenziale esistente entro il limite del 20% del volume esistente. Quanto sopra a fronte della conservazione dei terrazzamenti spagnoli attraverso opere manutentive.

Norma speciale lettera G

Nel lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera G, sito nel nucleo storico di Cadreglio, ubicato in adiacenza ad un immobile già esistente è ammessa la realizzazione di una edificazione sino al raggiungimento di un volume massimo pari a 500,00 mc. I parametri edificatori di riferimento, con l'esclusione del volume, sono quelli della zona RV- Residenziale verde privato.

ART. 17.1 A - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n°457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.), i quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. quali centri storici e nuclei di antica formazione e sono indicate nelle apposite tavole “Modalità di Intervento”

Gli ambiti del centro storico e dei nuclei di antica formazione ove è obbligatorio il P.R., sono indicati sulle tavole delle Modalità d'intervento; per le altre zone l'obbligo del piano di recupero è indicato sulla tavola del Piano delle Regole e nelle norme di ambito.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n°457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

a) per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l' A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i privati);
b) per adeguamento delle urbanizzazioni;
c) per interventi da attuare mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T.

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

-il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;

-il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;

-il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d’uso complementari;

-la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;

-la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;

-la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

Modalità d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili isolati, comparti o aree nelle allegate tavole "Modalità di intervento"; per altri casi in cui ciò si rende necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale provvederà ad individuare gli ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo, all'interno della zona di recupero.

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

I piani attuativi di recupero si attuano per unità minime di intervento, che gli stessi provvedono a definire in relazione alla unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici o loro porzioni.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato.

Categorie di intervento :

1 -Restauro (REs)

Edifici di valore storico, architettonico e ambientale, per i quali è prescritta la conservazione con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico, architettonico o ambientale, anche con materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti ai caratteri degli edifici, previa un'analisi tipologica dei valori estetici e originali degli stessi.

Negli interventi edilizi previsti non deve essere alterata la struttura originale dell'edificio. E' ammesso l'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso adeguato alle esigenze attuali dell'edificio, compatibilmente con i suoi caratteri strutturali e distributivi, limitatamente alle parti interne.

Le parti esterne, prospicienti gli spazi pubblici e privati, dovranno mantenere i caratteri architettonici e la tessitura dei rapporti vuoti-pieni, oltre alle proporzioni generali dell'edificio originario.

Sono consentite, in particolare, le seguenti opere :

a) ripristino degli elementi architettonici alterati e ammalorati (prospetti esterni e interni, ambienti interni);

b) consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili, con materiali analoghi o strutturalmente compatibili con quelli esistenti, senza modificare posizione e quote delle murature portanti, dei solai e delle volte, degli elementi di connessone verticale e dei tetti;

c) eliminazione degli elementi estranei che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità, riconoscibilità architettonica dell'assetto distributivo originario; **d)** inserimento degli impianti tecnologici ed igienici, limitatamente a quelli essenziali.

Non è consentito : -l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti, le cui caratteristiche siano estranee a quelle degli elementi e dei materiali originali; -aumenti consistenti del peso delle strutture portanti e dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato; -inserimento di elementi costruttivi la cui rigidezza, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi alla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte.

2 -Risanamento conservativo (Rc)

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno anche altri materiali da campionare, persiane listate o ante piane.

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, né la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo, scale esterne e pensiline, la chiusura di spazi aperti esistenti, come portici e pensiline; dovranno essere eliminati elementi superfetativi esistenti in contrasto con i caratteri originari.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

3 -Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organis.m.i. 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione parziale delle pareti perimetrali dell'edificio.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

3.1-*Ristrutturazione edilizia* *(RE1)*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

3.2-*Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso* *(RE2)*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:
a) conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
b) conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstite;
c) è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
d) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
e) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;
f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
g) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
h) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterare le quote esistenti di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde di copertura;
i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;

l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areolluminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza rispettivamente non superiori a 2,00 m. e 1,50 m.;
m)possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani , la superficie utile dell'edificio e la sagoma dello stesso;
n) obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.
In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia, è ammesso procedere con la demolizione e ricostruzione, previa perizia redatta da tecnico abilitato, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di un recupero dell'esistente.

4 -Demolizione senza ricostruzione (D)
Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:
- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 17.1 B -DISPOSIZIONI PARTICOLARI -INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.
A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.
I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

1. Case a corte

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' vietata la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; dei loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

Devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Nei nuovi interventi è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato; tali pavimentazioni dovranno preferibilmente essere posate su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo.

2. Ballatoi, portici e loggiati

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

3. Edifici di valore storico -architettonico

Sono gli edifici il cui valore è determinato dalla progettazione strutturale dell'edificio e dalla composizione architettonica dei prospetti.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

4. Edifici di rilievo ambientale

Sono gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

5. Elementi di valore artistico o architettonico

Sono gli elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.
Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

6. Edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, con soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.
Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti.

7. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate nel prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.
Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

8. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati , poichè testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

9. Percorsi pedonali

E' obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi interni all'abitato, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.
Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali.
Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

10. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati con materiali coerenti con l'identità del centro storico.
Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :
-acciottolato : pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli; -lastricato : pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipeda o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale; -selciato : formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del precedente materiale asportato.
In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

11. Cortine edilizie significative da conservare

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.
Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.
Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

12. Composizione delle facciate

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.
Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiani e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Nei casi di demolizione e ricostruzione va rispettata la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda di copertura degli edifici adiacenti esistenti; ove non è possibile avere dei parametri di riferimento, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e il 40% e le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm.
Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm., salvo la conferma delle altezze preesistenti.
L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.
I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare (giallo Milano, giallo ocra, senape, rosa antico, sabbia).
Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

13. Balconi

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.
Gli elementi portanti in beola, pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.
Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purché aventi spessori contenuti.

14. Sottotetti

Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo non dovrà essere alterato il profilo originario dei prospetti, dovrà essere mantenuta l'altezza di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde. Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato e allineato.
L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1,50 m. di altezza e di larghezza complessiva.

15. Esercizi commerciali

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.
Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatis.m.i. eccessivi
o estranei al contesto.
Le insegne pubblicitarie dovranno essere di tipo illuminato e non luminose.

ART. 17.2 -MG -AMBITO MONTI DI GOTTRO

Descrizione

La zona comprende la parte del territorio comunale interessata dalle tipiche strutture rurali ed ex rurali ai Monti di Gottro.

Edificazione

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.
E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento e la ristrutturazione edilizia, senza spostamento del sedime degli edifici esistenti, nonché l'ampliamento con le limitazioni a seguito indicate, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.
Ai fini dell'applicazione della presente norma deve essere chiaramente leggibile e rappresentabile graficamente la consistenza dell'edificio che non deve avere le caratteristiche di rudere bensì avere sia le pareti che la copertura.

Destinazione

Fatte salve tutte le attività esistenti alla data di approvazione del P.G.T., per cui valgono le norme previste nell'art. 21.1 edifici esistenti , è ammessa la residenza temporanea e l'esercizio delle attività agricole e attività turistico alberghiera per 6 mesi l'anno.

Disposizioni particolari per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si applicano le disposizioni particolari dettagliate nelle seguenti norme per gli edifici di architettura rurale di cui all'articolo successivo e al fascicolo specifico allegato al P.G.T. con le tipologie di intervento.

ART. 17.3 -EDIFICI DI ARCHITETTURA RURALE SPARSI

Descrizione

Trattasi di edifici di architettura rurale , sparsi sul territorio comunale che conservano un valore ambientale e paesaggistico rispetto al contesto ambientale circostante.

Edificazione

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 12 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Destinazione

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a residenziale, fatta salva la garanzia della presenza di sottoservizi urbanizzativi funzionali *e l'allacciamento dell'unità abitativa agli stessi.*

Disposizioni particolari

Sono ammessi per gli edifici posti nelle vicinanze delle strade provinciali o comunali interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione su sedime arretrato rispetto alla viabilità previa sottoscrizione di convenzione con il comune ed acquisizione di autorizzazione ambientale per la realizzazione dell'intervento edilizio.

Disposizioni particolari -Indirizzi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente – edifici in pietra e nuclei montani

Il recupero del patrimonio edilizio rurale deve avvenire tramite interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e al riuso degli edifici esistenti, attraverso il restauro e la ristrutturazione edilizia, anche con il cambio di destinazione d'uso ma senza la demolizione e ricostruzione dell'immobile su un sedime diverso rispetto a quello preesistente, senza la modifica delle altezze esistenti, ed in conformità alle prescrizioni architettoniche e morfologiche di seguito riportate.

Non è consentito il recupero di tettoie, baracche, manufatti precari, che devono essere demoliti.

Gli interventi non devono modificare i caratteri di ruralità degli edifici, ma devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie costruttive e con l'utilizzazione di materiali, tecnologie di recupero atti a valorizzare i manufatti ed contesto del paesaggio montano. Gli interventi di recupero sono subordinati alla realizzazione dei servizi urbanizzativi minimi necessari, nel rispetto della normativa vigente e senza alcun onere per il Comune.

Prescrizioni architettonico – morfologiche:

a) Tipologia – prospetti – materiali

Gli interventi devono essere progettati ed eseguiti con una coerenza tipologica, strutturale e dei materiali, al fine di evitare di snaturare il patrimonio edilizio di significato ambientale e culturale, che deve essere salvaguardato.

Nella partitura delle fronti dell'edificio devono essere rispettate le regole della simmetria tradizionale ed i rapporti vuoto/ pieno, la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni,i caratteri costruttivi e gli elementi architettonici decorativi (stipiti, davanzali, cornici, ecc…….)

Deve essere riproposta la tradizione tipologia costruttiva originaria, con murature in pietra faccia a vista, con blocchi in pietra irregolari, lasciati a vista, grezzi e successivamente sbozzati. Le murature devono essere realizzate con pietrame.

Negli interventi sulle facciate intonacate, l'intonaco deve riportare i tipi e i colori originali, anche nei modi di applicazione; vanno evitati i basamenti e gli zoccoli di materiali diversi da quelli originali.

Le zoccolature devono essere realizzate in pietra naturale, non lucidata o lisciata, in lastre di grandi dimensioni posate a correre con andamento verticale. E' vietato l'impiego di lastrine, piastrelle o rivestimenti ad " opus incertum".

Gli intonaci dovranno essere realizzati con malta e calce e le murature a vista dovranno avere fughe per le parti in vista con malta e calce.

Sono vietati intonaci strollati e prodotti plastici con finitura sia continua che granulare; sono altresì vietate finiture spatolate, rigate, strollate, nonché paramenti in ceramica, vetro, leghe metalliche, rivestimenti in pietra ad "opus incertum" e simili.

La tipologia della copertura a due falde o a padiglione, la pendenza e l'orientamento delle falde, le strutture di gronda, le terzere, i balconi, le ringhiere,i parapetti e le scale esterne ed i loggiati dovranno essere rispettati nella loro forma e funzione originaria.

b) Aperture – porte – finestre

Le aperture esistenti e, se necessarie, quelle di nuova formazione dovranno tener conto delle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura ed i moduli compositivi fondamentali, con criteri di simmetria ed equilibrio rispetto alla facciata originaria.

Esse dovranno presentare forme quadrate , rettangolari o trapezoidali, con dimensioni in conformità alla tradizione locale.

Sono escluse aperture di tipo continuo, a nastro.

Gli infissi dovranno essere realizzati in legno e le finestre dotate di chiusure mediante antoni o griglie in legno. Non sono ammessi avvolgibili o serrande.

E' possibile la realizzazione di infissi in P.V.C. o alluminio simile legno , che dovranno essere campionati prima della posa ed essere autorizzati dall'UTC o dalla commissione per il paesaggio.

Le cornici delle aperture devono essere in conci lapidei regolarmente squadrati, mantenendo, ove esistenti, le forme ad architrave a tutto sesto o a sesto ribassato; gli stipiti delle porte ed i davanzali delle finestre devono essere in pietra.

Le eventuali grate di protezione devono essere in ferro, a disegno lineare tradizionale. E' escluso l'uso di alluminio anodizzato.

c) Balconi -loggiati – porticati -scale

I balconi lignei, i loggiati, ed i porticati, detti " lobia", ove esistenti, devono essere mantenuti, così come le scale esterne che portano dall'abitazione al fienile poiché elementi architettonici caratterizzanti la tipologia locale.

E' consentita la realizzazione di nuovi balconi con larghezza massima di 1 metro e scale esterne in marmo o granito.

d) Colori

I colori delle parti intonacate, oltrechè delle finiture, devono uniformarsi alla tradizione locale ed avere il minor impatto possibile; essi dovranno essere definiti con gli uffici comunali attraverso apposite campionature.

Per le facciate devono essere utilizzati materiali con coloritura opaca; è escluso l'uso del bianco.

e) Affreschi – graffiti – modanature

Qualora siano presenti affreschi, graffiti o modanature e motivi architettonici, dovrà essere effettuato un accurato rilievo e descrizione in sede progettuale, con indicazione delle tecniche di ripristino.

f) Coperture

Le coperture devono essere, di norma, a due falde, con pendenze pari al 30-40% e gli sporti di gronda non superiori a 60 cm., oltre il canale di gronda, salvo originarie preesistenze.

La struttura portante deve essere in legno di faggio, tiglio, larice o abete; il manto di copertura dovrà essere in sfaldoni lapidei, o in coppi .

Il progetto deve tendere al recupero ed al ripristino delle opere in legno, degli assiti e dei tavolati visibili dall'esterno, in particolare le sottogronde, rivestimenti e travature e orizzontamenti in vista.

Per i sottogronda devono essere utilizzate fodere o tavole in legno, con l'esclusione di perline uniformi di uso commerciale.

Non possono essere introdotti elementi incoerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici, quali abbaini ed aperture tipo velux .

Non è consentito elevare l'altezza delle facciate, della imposta e del colmo del tetto rispetto alle pre-esistenti

I comignoli e torrini devono riprendere i materiali esistenti tradizionali per forma e colore; è vietato l'impiego di elementi prefabbricati in calcestruzzo o lamiera.

I canali di gronda o i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, in rame o in lamiera preverniciata di colore marrone o grigio scuro, così come i pluviali.

g) Superfetazioni

Eventuali elementi costruiti successivamente alla edificazione originaria ed incoerenti con la stessa devono essere eliminati, in quanto alterano la morfologia o la tipologia degli edifici.

h) Impianti esterni

Devono essere evitati impianti esterni, in vista sulle facciate.

i) Acque reflue

Lo smaltimento delle acque reflue dalle costruzioni dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti, D.Lgs n°152/2006 e L.R. 26/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

l) Recinzioni

E' ammessa la delimitazione delle aree di stretta pertinenza degli edifici, con paletti in legno, inferiate o cordoli in pietra a secco, di altezza non superiore a 1,20 cm., secondo la tradizione locale, senza reti o inferiate metalliche o simili.

m) Aree esterne – pavimentazioni.

Le aree esterne di stretta pertinenza degli edifici devono essere mantenute nello stato naturale.

E' consentito realizzare pavimentazioni di limitata dimensione nell'adiacenza degli edifici, purché in materiali lapidei posati a secco o cordoli in c.a. con altezza massima di 30-40 cm. E' vietato l'uso di conglomerati bituminosi.

Eventuali manufatti di controripa o di sottoscarpata per il sostegno delle terre dovranno comportare modeste sagomature dei siti.

ART. 18 -NORME PER EDIFICI DIVERSI IN ALTRE ZONE

ART. 18.1 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purché non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1^ classe.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.G.T., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonché la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

E' ammesso l'ampliamento di volume o di superficie coperta, una tantum e nel limite massimo del 20% dell'esistente, purché nel rispetto dei limiti stabiliti per la zona relativo all'indice di densità edilizia , riferito al lotto, alle condizioni di seguito indicate e purchè non ne abbiano già usufruito negli ultimi dieci anni.

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.G.T;
- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- non riguardino attività classificate insalubri di 1^ classe;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.
In ogni caso deve essere verificata la compatibilità con la normativa del Regolamento locale di Igiene.

ART. 18.2 -EDIFICI CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE DI PREGIO UBICATI NELL'AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Nel tessuto consolidato del territorio comunale vi è la presenza di diversi edifici che hanno una precisa caratterizzazione da un punto di vista architettonico, tipologico ed ambientale.
La presenza di tali edifici riveste un importanza simbolica rispetto all'epoca di appartenenza e determina l'immagine del paesaggio urbano.
Gli interventi su tali edifici dovranno conservare le caratteristiche proprie degli stessi quali : dipinti in facciata, utilizzo di materiali di finitura , modanature , ecc…
In considerazione dell'importanza che gli stessi rivestono nell'ambito del paesaggio gli interventi sui medesimi dovranno essere preventivamente assentiti dalla commissione per il paesaggio e dovranno essere accompagnati da un rilievo dello stato di fatto con il dettaglio degli elementi architettonici presenti oltre che da dettagliata documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi.

ART. 19 -AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ESTERNI ALLE ZONE DI VALORE STORICO

ART. 19.1 -NI -NUCLEI DI IMPIANTO STORICO

Descrizione

L'ambito comprende zone residenziale di completamento di impianto storico, prevalentemente edificate con destinazione residenziale le quali costituiscono la prima edificazione residenziale del centro storico.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione

- funzione principale : residenza e attività compatibili con la residenza, turistico ricettivo ed attività paraturistiche previste dalla L.R. 27/2015 (es : bed and breakfast, affittacamere, B&B – foresterie ecc..),: bar, sala esposizioni ed eventi, ristorazione, commerciale
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona
- funzioni non ammesse : attività artigianali produttivo non di servizio, attività industriale, attività agricola, attività commerciale grande struttura di vendita.

Indici edificatori

Densità edilizia D = 1,00 mc./mq.

Altezza H = 7,00 m.
7,50 m. se l'edificazione è posta a valle della strada statale n°340

Piani fuori terra Pft = n°2

Rapporto di copertura Rc = 30%.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze

- dai confini Dc= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De= 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds= 5,00 m. per strade con larghezza fino a 7,00 m.
  7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Per la periodica manutenzione conservativa degli impianti esistenti in caso di moria è prevista la sostituzione dell'alberature .

NORME PARTICOLARI

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con g

L'ambito è in parte classificato in zona NI con applicazione di indice volumetrico. L'intervento di perequazione prevede la realizzazione di n°3 parcheggi di proprietà privata, vincolati ad uso pubblico, sul lato est, oltre alla fornitura e posa di guardrail nel tratto di strada sul fronte di proprietà

ART. 19.2 -R -Residenziale

Descrizione

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T. , nonché a mezzo di preventivi piani attuativi già approvati e rappresentati nella cartografia del piano delle regole.

Destinazione

- funzione principale : residenza e attività compatibili con la residenza, turistico ricettivo ed attività paraturistiche previste dalla L.R. 27/2015 (es : bed and breakfast, affittacamere, B&B – foresterie ecc..),: bar, sala esposizioni ed eventi, ristorazione, commerciale
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona
- funzioni non ammesse : attività artigianali produttivo non di servizio, attività industriale, attività agricola, attività commerciale grande struttura di vendita.

Indici edificatori

Densità edilizia	D = 0,80 mc./mq.
Altezza massima	H = 7,00 m. 7,50 a valle dall S.S. n°340
Rapporto di copertura	Rc = 30%
Piani fuori terra	Pft = n°2

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze

- dai confini	Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici	De = 10,00 m.
- dal ciglio stradale	Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m. = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

NORME PARTICOLARI

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con a

Viene estesa l'area edificabile a fronte dell'impegno da parte della proprietà di realizzare l'allargamento della strada comunale sottostante (metri 2 e connesso muro di contenimento terra) lungo tutta la proprietà (con fornitura del materiale per la costruzione del muro a carico dell'Amministrazione Comunale).

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con b1

E' consentita la possibilità di realizzare una abitazione monofamiliare in uniformità con il comparto residenziale adiacente ed accesso da Via Gnallo, località Cà del Ferro, con una volumetria residenziale predeterminata in max mc 1.000. Si prevede inoltre una quota di perequazione pari ad €/mc 10

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con b2

A fronte della rettifica di area edificabile ed in funzione delle dimensioni dell'area si prevede una quota di perequazione pari ad € 10/mq.

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con b3

Viene tolta la previsione di area standard a condizione che venga realizzato il marciapiede lungo la Strada Statale Regina nel tratto di proprietà

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con c

La realizzazione degli interventi edilizi sull'intera proprietà è subordinata all'erogazione di una somma al comune quale perequazione, da computarsi sull'intera proprietà , di €/mc. 20,00. Gli importi per la perequazione dovranno essere versati al comune prima dell'inizio lavori e non comprendono gli oneri concessori, strettamente legati alla pratica edilizia.

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con d

Si prevede l'eliminazione dell'area a parcheggio lungo la Strada Statale Regina e l'attribuzione di una volumetria assegnata pari a mc. 2.000 a fronte dell'applicazione degli oneri di contributo straordinario previsti dalla variante urbanistica.

Norma speciale lettera H

Nell'ambito contrassegnato negli elaborati di piano con la lettera H è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente pari al 20%, al fine di poter razionalizzare la distribuzione interna dell'edificio esistente, nonché consentire la chiusura del balcone posizionato al piano primo.

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con e

Viene attribuito al lotto una capacità edificatoria volumetrica con destinazione residenziale pari a 300 mc , la cui localizzazione deve essere concordata con l'ente gestore del SIC, il quale dovrà esprimere parere preliminare alla realizzazione dell'intervento edilizio. A fronte dell'attribuzione di volume edificatorio al lotto, la proprietà, a titolo di perequazione, dovrà cedere al comune una porzione di area per la realizzazione della rotatoria sulla S.S. 340prevista nel P.G.T.. La puntuale definizione della superficie da cedere si avrà con il progetto preliminare della rotatoria stessa che sarà redatto successivamente all'approvazione del Piano del Governo del Territorio" (testo introdotto con mozione C.C. n° 3 del 11.0 1.2010)

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con f

Viene attribuito al lotto una capacità edificatoria volumetrica con destinazione residenziale pari a mc 300 come previsto da scrittura privata sottoscritta in data 02/07/14.

Prescrizioni agronomiche

L' ambito è caratterizzato dalla presenza di villette con spazi a giardino, orto e frutteto e relative pertinenze, strettamente interconnesse con l'edificato.

In aree circoscritte e di medio piccola superficie in cui l'impianto vegetazionale risponde alle esigenze delle singole proprietà al fine della loro qualificazione, tutela e mantenimento della qualità visiva, si prevede la conservazione della struttura arborea esistente e l'impianto di specie sia autoctone che ornamentali.

ART. 19.3 -RV – RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO

Descrizione

Le zone residenziali a verde privato, sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente alle residenze a bassa densità edilizia con ambiti a verde.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T., nei comparti di completamento, nonché a mezzo di preventivi piani attuativi nei comparti indicati sulla tavola dell' azzonamento.

Destinazione

- funzione principale : residenza e attività compatibili con la residenza, turistico ricettivo ed attività paraturistiche previste dalla L.R. 27/2015 (es : bed and breakfast, affittacamere, B&B – foresterie ecc..),: bar, sala esposizioni ed eventi, ristorazione, commerciale
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona
- funzioni non ammesse : attività artigianali produttivo non di servizio, attività industriale, attività agricola, attività commerciale grande struttura di vendita.

Indici edificatori

Densità edilizia D = 0,6 mc./mq.

Altezza massima H = 6,50 m.

Piani fuori terra Pft = n°2

Nel caso di costruzioni alberghiere l'altezza massima ed i piani fuori terra sono elevati a 9,50 m. e n°3.

Rapporto di copertura Rc = 25%

Distanze come alla zona R -residenziale

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Prescrizioni agronomiche

Gli ambiti sono composti da abitazioni con pertinenze a giardino e verde di pertinenza.

Tali ambiti costituiscono elementi di importanza e di tutela nel contesto paesaggistico ed ecologico-ambientale del territorio – caratterizzati dalla presenza di piu' elementi strettamente interconnessi con la rete ecologica provinciale.

Criteri e modalità di intervento:

1. Principio della conservazione in toto degli spazi verdi vista la funzione di polmone verde di interconnessione.
2. Valorizzazione e mantenimento orientati al rispetto e valorizzazione dell'impianto arboreo e dei contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto tra aree edificate e territorio libero.
3. Sono ammessi interventi di risanamento conservativo e sostituzione nel caso di impianti deperiti o morti.

ART. 19.4 – RU – RIQUALIFICAZIONE URBANA AMBIENTALE

Descrizione dei contesti

Il comparto interessa alcuni comparti, ben definiti, ubicati in prevalenza a sud della Strada Statale Regina ed ubicati in prevalenza nella Riserva del Lago di Piano anche Sito di Interesse Comunitario, oppure interessati dalla zona coinvolta nella Valutazione di Incidenza del SIC.
Vi è altresì un comparto che si differenzia per caratterizzazione dei contesti, ubicati nel centro di San Pietro Sovera, ove si rileva la presenza di destinazioni miste (commerciali- artigianali e residenziali)
Gli ambiti territoriali interessati dal presente disposto normativo puntuale sono identificati negli elaborati di piano con la lettera B.
Il disposto normativo e regolamentare introdotto nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole consentirà la prosecuzione dello svolgimento delle attività insediate sino al permanere dell'attività industriale e/o artigianale; al momento della dismissione della stessa non potrà avvenire un nuovo insediamento con medesima funzione, bensì dovrà esserci la trasformazione in una delle funzioni dichiarate come compatibili con i contesti residenziali circostanti.
Gli interventi di sostituzione edilizia e riconversione dei contesti avranno delle modulazioni diverse in relazione della nuova funzione che si andrà ad insediare che non necessariamente dovrà essere residenziale. Le funzioni che si considera essere compatibili possono essere la ristorazione, l'esercizio di vicinato, l'artigianato di servizio alla persona, il deposito.
La trasformazione d'uso, dovrà avvenire con Permesso di Costruire Convenzionato, che verrà concertato con l'Amministrazione Comunale, al mento della presentazione del progetto urbanistico.
Quest'ultimo dovrà tuttavia rispondere ai vincoli normativi ed ai parametri introdotti dalla variante urbanistica per le trasformazioni urbanistiche nelle diverse funzioni, nonché le indicazioni in merito alle perequazioni urbanistiche con particolare riferimento agli interventi di bonifica e/o riqualificazione ambientale ed alla localizzazione degli spazi da destinare a verde urbano e/o parcheggi pubblici funzionali al piano dei servizi comunale.

Norma Transitoria

E' ammessa la presenza degli insediamenti industriali e degli insediamenti artigianali molesti esistenti fino al permanere della funzione. E' consentita la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente.
In considerazione della incompatibilità degli insediamenti, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione, la impossibilità di nuovi insediamenti con ugual funzioni.

Modalità di intervento

La trasformazione dei contesti nel rispetto delle funzioni ammesse dalla zona urbanistica dovrà avvenire attraverso la predisposizione di un piano di recupero e/o permesso di costruire convenzionato, i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.
Nella pianificazione attutiva devono essere previsti gli eventuali interventi di bonifica, rispetto alle lavorazioni svolte e l'inserimento di destinazioni funzionali maggiormente consone rispetto al tessuto urbano consolidato, a cui le aree appartengono.
Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un esperto in materia e dovrà prediligere il mantenimento di aree drenanti, anche in attuazione del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 7 dei presenti disposti normativi.
La pianificazione attuativa dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., rispetto ai contenuti, alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica e a Valutazione di Incidenza sul SIC, per le aree appartenenti alla Riserva del Lago di Piano e per i contesti ad esso adiacenti.
Il comparto sito a San Pietro Sovera non è sottoposto a preliminare procedura di Valutazione Ambientale Strategica e non è interessato dalla Valutazione di Incidenza sul SIC.

ART. 20 -NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Per insediamento produttivo si intende ogni attività svolta, in modo continuo o discontinuo, da effettuare entro un definito perimetro di estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.
La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.
Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.
Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, la domanda di permesso di costruire, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento edilizio e dal Regolamento di igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.
Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.
Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.
La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonché gli obiettivi occupazionali.
I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.
L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso ai sensi delle norme vigenti in materia; inoltre, l'inizio, l'ampliamento o modifica delle attività lavorative è subordinato al nulla osta per l'esercizio di attività lavorativa prescritto dal Regolamento di Igiene.

ART. 20.1 – I -INDUSTRIALE

Descrizione

Le zone per attività produttive industriali ed artigianali , comprendono le parti del territorio comunale sul quale esistono attività in prevalenza produttive, che si intendono confermare, oltre a quelle destinate allo sviluppo delle attività suddette o al trasferimento di quelle esistenti in altre zone, in condizioni inadeguate o di incompatibilità.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante permesso di costruire nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T., ovvero previa approvazione di piano attuativo ove previsto nel Documento di Piano o nel Piano delle Regole. Per le attività classificate insalubri di 1^ classe si applicano le limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

-funzione principale: attività di produzione e trasformazione dei beni;

-funzioni complementari : attività direzionali, commerciali funzionali all'attività artigianale, di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, locali di intrattenimento.
E' ammessa la residenza per custode o titolare della azienda, con un massimo di slp. pari a ***120 mq***., nel caso di aziende sino a 600 mq. di slp. adibita all'attività, e del 20% della slp. destinata all'attività, con un massimo di 200 mq., nel caso di aziende con slp. maggiore di 600 mq.

Sono escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali in particolare grandi strutture di vendita, centri espositivi, discoteche e simili.

Le attività classificate insalubri di 1^ classe sono ammesse nelle aree esterne all'abitato secondo le disposizioni e limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento Is = 0,5 mq./mq.

Altezza H = 8,00 m., fatte salve particolari strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = n°2

Rapporto di copertura Rc = 50%

Distanze

-dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti
=8,00 m. dalle zone residenziali -vedasi disposizioni particolari

-tra edifici De = 10,00 m. -dal ciglio strada
Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00
m. 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati ad 1 piano fuori terra. L'abitazione del custode deve essere computa nell'ambito dei parametri edilizi di zona ed asservita volumetricamente e come destinazione inscindibile dall'attività produttiva alla quale è annessa.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, al fine di un migliore inserimento ambientale.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 8,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

Nel caso di piano attuativo devono essere previste e realizzate le aree pubbliche o di uso pubblico previste dalla L.R. 12/2005, in relazione alle varie destinazioni previste.

Negli ambiti, appositamente perimetrati nel Documento di Piano o nel Piano delle Regole , comprendenti edifici relativi ad attività produttive dismesse, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con destinazione a funzioni complementari, nel limite degli indici della edificazione esistente.

NORME PARTICOLARI

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con

E' ammessa la trasformazione delle destinazioni delle aree in commerciale, nel limite previsto dalla prescrizioni della norme provinciali , a fronte di una perequazione economica pari ad €/mq. 40,00 .

ART. 20.2 -C-COMMERCIALE – DIREZIONALE-TURISTICO -RICETTIVO

Descrizione

Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di attività commerciali e direzionali, nonché turistico - ricettive.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T., nei comparti di completamento, nonché a mezzo di preventivi piani attuativi nei comparti indicati nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

-funzione principale: turistico ricettivo ed attività paraturistiche previste dalla L.R. 27/2015 (es : bed and breakfast, affittacamere, B&B – foresterie ecc..),: bar, sala esposizioni ed eventi, ristorazione, commerciale

- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona. E' ammessa la residenza per custode o titolare dell'attività nel limite di cui alla zona I sono fatte salve le strutture esistenti.

- funzioni non ammesse : attività artigianali produttivo non di servizio, attività industriale, attività agricola

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto al successivo articolo specifico.

Sono escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali in particolare grandi strutture di vendita, centri espositivi, locali di intrattenimento, discoteche e simili.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is = 0,5 mq./mq.
Altezza	H = 6,50 m.
Piani fuori terra	Pft = n°2

Nel caso di costruzioni alberghiere, l'altezza ed i piani fuori terra sono elevati a 9,50 m. e n° 3.

Rapporto di copertura	Rc = 50%
Distanze	come alla zona I

Tipologie edilizie

Edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole.

Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo specifico.

Gli interventi di trasformazione d'uso, anche se nell'ambito delle destinazioni previste dell'esistente sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato con obbligo di verificare la dotazione di parcheggi di uso pubblico connessi alle funzioni da insediare.

Campeggi

Per le attrezzature turistiche ricettive all'aria aperta si applicano le specifiche disposizioni vigenti in materia (L.R. 15/2007 e successive integrazioni).

Le costruzioni di servizio dovranno avere altezza non superiore a 3,50 m. e rispettare la distanza minima di 5,00 m. dal confine con le aree demaniali.

E' ammessa la residenza per titolare o custode dell'attività in misura non superiore a 120 mq. di superficie lorda di pavimento ed h. max inferiore a 3,50m.

Nella tavola del Piano delle Regole sono individuate, con apposita perimetrazione e simbologia grafica, gli ambiti riservati alle attività turistico-ricettive all'aria aperta – campeggi.

Norma speciale comparto a Sud S.S. n° 340 Regina in corrispondenza della rotatoria in progetto, all'innesto con via degli Artigiani

Viene conferita all'area posta a sud della S.S. n° 340 Regina, in corrispondenza della rotatoria in progetto e l'innesto con la via degli Artigiani un bonus volumetrico pari a 2.500,00 mc da utilizzarsi per l'innalzamento di un piano dell'edificazione esistente e l'insediamento delle funzioni ammesse dalla zona urbanistica di appartenenza: residenziale, commerciale e funzioni complementari.

La suddetta volumetria costituisce un risarcimento al privato per la cessione al Comune di Carlazzo delle aree di proprietà necessarie per la realizzazione dell'opera pubblica.

In esecuzione di quanto sopra esplicitato l'attribuzione delle volumetrie al lotto e la loro esecuzione è subordinata alla preventiva cessione delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera pubblica al Comune di Carlazzo, previo redazione di apposito frazionamento.

ART. 20.3 – NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e s.m.i. della L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e s.m.i. .

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi della L.R. 6/2010, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS** - medie strutture con superficie di vendita da 150 mq a 1.500,00 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono:

- alimentare;
- non alimentare.

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Negli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nei centri storici, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita commerciali è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005 nella misura del 100% della s.l.p. commerciale; per i centri commerciali il 200% della s.l.p. commerciale

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 6/2010 e s.m.i. , e relative disposizioni attuative.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nelle zone centro storico e nuclei di antica formazione, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi. a forte impatto, se estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.
Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alle norme specifiche vigenti per la materia.

ART. 21 -AMBITI AGRICOLI

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa rinnovabile, anche per la collettività.
In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- Deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo.
- Deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica.
- Nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico-paesistico ed ambientale.
- Le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovraccomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

Prescrizioni particolari

E' ammessa la realizzazione di pensioni per animali aventi la seguente consistenza: locale per deposito alimenti, infermeria, ambulatorio, Wc e spogliatoio personale.
Al fine di poter realizzare l'intervento deve essere presentata all'Amministrazione Comunale ed approvato un piano d'assetto dell'area in cui siano indicati tutti i servizi necessari. Si prevede inoltre la sottoscrizione di una convenzione che prevede l'obbligo di allaccio ai sottoservizi (fognatura ecc..) e smantellamento delle cucce e dei manufatti al termine dello svolgimento dell'attività . Vi è inoltre il divieto di effettuare il cambio di destinazione d'uso dei locali accessori.

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalla parte di territorio ad alpeggio, monti, ambiti boscati ed ambiti prativi : seminativo e pascolo, le quali in parte o in totalità sono destinati all'attività agricola.
Gli ambiti agricoli sono stati suddivisisi in :

o **Aree agricole produttive**

- Zone agricole tradizionale
- Zona agricola in ambito protetto (SIC e Riserva**)**
- Terrazzamenti spagnoli
- Terrazzamenti tradizionali
- Aree agricole paesaggistiche
- Aree agricole antropizzate
- Aree di riqualificazione (turistico – ambientale)

ART. 21.1 -AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI ED AREE AGRICOLE ANTROPIZZATI

Edificazione-Destinazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

Gli ambiti agricoli produttivi sono ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005)

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza D = 0,06 mc./mq.
sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.
D = 0,01 mc./mq.
con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.
D = 0,03 mc./mq.
sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.

La residenza dell'imprenditore agricolo dovrà avere un volume massimo pari a 350 mc.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive
Rc = 20% dell'intera superficie aziendale per serre
Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

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

Altezza - residenza H = 6,00 m.
- strutture agricole H = 7,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m.
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 10,00 m.
- gli edifici agricoli per allevamento debbono stare ad una distanza pari a 100 metri dalle nuove abitazioni.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495, nonché dal successivo art. 36.
La distanza delle nuove stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciale e produttivi) previste nella tavola del Piano delle Regole del P.G.T. e, viceversa la distanza delle strutture agricole (stalle ed allevamenti) da abitazioni preesistenti, devono rispettare i contenuti del Regolamento d'Igiene Tipo della Regione Lombardia vigente.
Sono fatte salve le strutture esistenti
Ai fini di una salvaguardia dello svolgimento dell'attività agricola devono permanere le strutture agricole già esistenti e funzionali allo svolgimento e mantenimento dell'attività e del settore agricolo.
La realizzazione di nuove abitazioni anche a servizio dell'azienda, in prossimità di strutture agricole , al fine della salvaguardia delle medesime, deve avvenire nel rispetto delle distanze previste dal regolamento locale d'igiene in vigore.

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.
Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

Disposizioni particolari

- **SERRE E STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE**

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate ad una sola parte dell'anno, e quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate né a concessione né ad autorizzazione, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;
- struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- distanze come sopra specificato

- ATTIVITÀ AGRITURISTICA

E' ammessa l'attività agrituristica nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia e la realizzazione di agricampeggi

- **TERRAZZAMENTI TRADIZIONALI**

I terrazzamenti tradizionali sono costituiti da sistemazioni del terreno realizzate nel corso degli anni per la messa a coltura di terreni declivi, mediante la costruzione di muretti realizzati a secco o con malta, e il riempimento a monte di terreno coltivo.
Dette sistemazioni consentono di realizzare la sistemazione idraulico agraria del suolo in condizioni impervie sui versanti meglio esposti verso sud, tipici del territorio comunale.
La disposizione del materiale consente un efficace raccolta e sgrondo delle acque meteoriche di superficie e sotto superficiali, evitando fenomeni di erosione, dilavamento e smottamento di materiale.
Si individuano in questa categoria anche i terrazzi brevi o ciglioni, che raccordano parti a diversa pendenza del territorio in presenza di rocce affioranti; si includono le sistemazioni dei terrazzi con scarpate in terra, nelle condizioni di maggior acclività e in presenza di angolo stabile del terreno su scarpata.

ATTIVITÀ AMMESSA

Sui terrazzamenti tradizionali deve essere mantenuto lo svolgimento dell'attività agricola silvicola e pastorale che si è consolidata negli anni e costituente sia svolgimento di pratica agraria -forestale che caratterizzante il paesaggio nel suo complesso.
Le operazioni colturali devono essere rispettose dell'ambiente e dell'ecologia dei luoghi e volte alla manutenzione conservativa del suolo e delle colture in atto.
Dovranno essere effettuati interventi di manutenzione periodica volti alla pulizia e manutenzione dei muri di sostegno, finanche il loro rifacimento in casi di instabilità o rottura.
Sui pianori è ammessa la cultura di prati polifiti, l'impianto di specie arboree frutticole di maggior pregio purché in condizioni di stabilità.
Nelle posizioni maggiormente favorevoli del territorio è possibile l'impianto colturale del frutteto, vigneto e orti.
Non è ammessa la posa di serre, anche se in forma provvisoria.
Gli interventi di messa a coltura devono essere accompagnati da programmi di intervento finalizzati alla produzione agricola zootecnica di qualità, per esempio programmi di produzione con marchio I.G.T.

I terrazzi, rivestono nell'ambito del territorio una valenza paesaggistica che deve essere valorizzata ai fini turistici, ricreativi e promozionali. Si devono promuovere azioni volte al recupero dei terrazzi e delle colture su queste praticate, anche attraverso incentivi pubblici.
Gli interventi di stabilizzazione dei terrazzamenti dovranno essere ricondotti esclusivamente alle normative regionali di ingegneria naturalistica.

- **SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

E' prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati, nonché dei coni di visuale paesaggistica e delle zone agricole meritevoli di tutela per i valori ambientali e paesaggistici, così come definiti da piani sovracomunali e provvedimenti regionali, nonché dalle fasce di rispetto ecologico previste nella tavola del Piano delle Regole.

E' fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno al di fuori delle normali pratiche colturali.

- **Edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti, *nell'ambito agricolo* , adibiti ad attività diverse da quella agricola ed individuati sulla tavola del Piano delle Regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma dei volumi esistenti, nonché adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, e qualora non ne abbiano già fruito negli ultimi 10 anni., non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, con un massimo di 100 mc.

Le medesime norme valgono per gli edifici che pur non essendo rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole con apposita simbologia grafica (asterisco), non sono piu' adibiti allo svolgimento dell'attività agricola con la dimostrazione che vi è una destinazione d'uso diversa già consolidata ovvero versano in stato di disuso da tempo

Per gli edifici esistenti con destinazione ad attività ricettiva, specificatamente individuati con apposita simbologia grafica (quadretto nero) *nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole*, l'ampliamento suddetto è elevato al 35% del volume esistente, qualora non sia già stato effettuato un ampliamento antecedentemente per cui si sia già usufruito del predetto bonus volumetrico. *Tale norma vale anche per eventuali attività già insediate esistenti alla data di approvazione del P.G.T, qualora dimostrato e non identificate con simbolo grafico nelle tavole grafiche*

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ampliamento ammesso deve intendersi al lordo della volumetria già realizzata in sanatoria.

E' inoltre ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in applicazione dei disposti contenuti nella L.R. 12/2005 e s.m.i.

In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza e dei parametri, con esclusione del volume, previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R – Residenziale di completamento ed espansione

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori con destinazione box, quali pertinenze delle abitazioni esistenti, con presentazione al comune di vincolo di pertinenza, nonché la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto, esclusivamente negli ambiti di stretta pertinenza delle abitazioni.

L'esecuzione di interventi edilizi su detti edifici è subordinata all'assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti.

Sono altresì consentiti gli interventi di cui all'art. 12 delle presenti norme tecniche di attuazione.

- **AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE**

Nell'ambito delle aree agricole antropizzate debbono essere effettuati interventi migliorativi dell'ambiente agricolo, oggi antropizzato a causa della presenza di abitazioni, strutture e recinzioni che si pongono in contrasto con il medesimo.

NORME PARTICOLARI

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con

E' possibile la ristrutturazione della struttura esistente con posa di copertura e con il mantenimento della medesima sagoma per la realizzazione di deposito o magazzino

Ambito individuato nella tavola del Documento di Piano/ Piano delle Regole con

E' ammessa la trasformazione dell'edificio esistente e la relativa area di pertinenza in zona commerciale con un incremento volumetrico dell'esistente pari al 50%. L'intervento edilizio dovrà essere preventivamente sottoposto all'ente competente ed acquisito parere favorevole di incidenza rispetto al SIC.

NORME SPECIALI

Norma speciale lettera A

L'edificazione, secondo il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Carlazzo, contrassegnata negli elaborati di piano con la lettera A, potrà essere utilizzata ai fini residenziali con l'eliminazione del vincolo di residenza dell'imprenditore agricolo, a fronte della formalizzazione della pratica di dismissione dell'attività agricola, presso gli uffici preposti della Provincia di Como ed il pagamento al comune degli oneri concessori dovuti.

Norma speciale lettera D

Nel lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera D è ammessa la realizzazione di un edificio mono famigliare, al fine di rispondere alle esigenze famigliari, sino al raggiungimento di un volume massimo pari a 300,00 mc. I parametri edificatori di riferimento, con l'esclusione del volume, sono quelli della zona RV- Residenziale verde privato.

Norma speciale lettera E

Nel lotto contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera E, per il quale è già in essere un intervento edificatorio, in attuazione dei disposti normativi e regolamentari del vigente piano del governo del territorio, si prevede, a titolo perequativo, la realizzazione di uno slargo stradale, in corrispondenza del lotto, lungo via San Pietro, in sostituzione della realizzazione degli spazi per la sosta, non realizzabili, vista la morfologia dei luoghi.

Norma speciale lettera F

Il lotto ove si rileva la presenza di un edificio accessorio, contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera F, è ammessa la realizzazione di un ampliamento dell'edificazione esistente sino al raggiungimento di un volume aggiuntivo massimo pari a 300,00mc.. I parametri edificatori di riferimento, con l'esclusione del volume, sono quelli della zona RV- Residenziale verde privato.

- **AREE AGRICOLE NELLA RISERVA DEL LAGO DI PIANO**

Le aree agricole ubicate nell'ambito della riserva del Lago di Piano, sono sottoposte ai disposti normativi e regolamentari di cui alla deliberazione di giunta regionale "Approvazione del piano della riserva naturale " lago di Piano" (art. 14 della L.R. 30.11.1983 n° 86- deliberazione della Giunta Regionale dell'01.10.1990 n° 5/639"pubblicata sul BURL 1^ supplemento straordinario al n° 51 del 18.12.1990

- **STRUTTURE AGRICOLE**

Vengono fatte salve tutte le strutture agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T. Eventuali cambi di destinazione d'uso o nuove costruzioni, devono avvenire nel rispetto del regolamento locale d'igiene vigente e non devono costituire vincolo per il mantenimento delle strutture agricole già esistenti ed insediate sul territorio comunale.

ART. 21.2 -AMBITI AGRICOLI CON VALENZA PAESISTICA

Gli ambiti interessano vaste aree agricole, ben identificate sia nell'ambito del documento di piano che nel piano delle Regole, che rivestono un importanza paesaggistica di rilievo.

Tali aree debbono essere salvaguardate poiché costituiscono elemento fondamentale del paesaggio del comune, in considerazione anche della loro localizzazione a mezza costa o in prossimità del Lago di Piano.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 12 e dell'art. 21.1 delle presenti norme tecniche di attuazione.

ART. 21.3 -AMBITI BOSCATI

Edificazione

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

Sono ammesse unicamente opere connesse alla conservazione e sviluppo forestale, alla salvaguardia idrogeologica, nonché l'attività pastorale ed opere di urbanizzazione di interesse pubblico.

Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica della densità edilizia, con indice pari a 0,01 mc./mq., relativa agli interventi edificatori residenziali da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola.

E' ammessa la realizzazione di strade con caratteristiche costruttive di ingegneria naturalistiche , come da manuale, parte integrante delle presenti norme.

Destinazione

La zona è destinata alla coltura del bosco, alla fruizione per parchi urbani intercomunali, nel rispetto dei valori ambientali.

Disposizioni particolari

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata fatto salvo per gli interventi per il taglio legna o coltivazione del bosco, *nonché per la realizzazione di nuove strade.*

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia del terreno.

Sono vietati movimenti di terra, quali scavi, riporti o livellamenti, salvo quelli connessi alla realizzazione di opere autorizzate.

E' vietata l'alterazione ambientale e la modificazione dell'alveo e delle sponde dei corsi d'acqua, salvo interventi di regimazione delle acque, sistemazione idrogeologica o conservazione naturalistica.

Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica ed avendo cura di integrare le nuove opere con il contesto naturalistico e ambientale.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso.

E' prescritta la tutela delle aree interessate dalle sorgenti e punti di captazione dell'acqua potabile, così come prescritto dalla delibera G.R. n°1 5137 del 27.6.1996.

Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio (ambito territoriale ex Comunità Montana Alpi Lepontine) adottato con assemblea comunitaria n. 39 del 20.12.2016

ART. 21.4 -AMBITI MONTANI

Descrizione

La zona agrosilvopastorale comprende le zone agricole e boschive ubicate nella parte montana del territorio comunale all'interno dell'ambito soggetto a vincolo idrogeologico, caratterizzata dalla presenza di radure e aree boschive, le quali presentano caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle negativamente.
Il P.G.T. persegue la ricostruzione e salvaguardia di tali ambiti come ecosistema agrosilvopastorale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla coltura del bosco, coltivazione produttiva del legno, al pascolo e attività pastorizia, all'attività agricola.

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di forestazione, le normali attività agrosilvopastorali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.
Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, realizzazione di viabilità agrosilvopastorale , con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.
Non è ammessa alcuna nuova edificazione.
E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti, come di seguito specificato.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- **ALPEGGI -MONTI**

Alcune porzioni di territorio della montagna sono utilizzate per la monticazione degli allevamenti nel periodo estivo, secondo una pratica di antica tradizione che ancora oggi si svolge con il trasporto degli animali dalle stalle di pianura ai ricoveri estivi di "monte" se ubicati a mezza costa, o di "alpe" se ubicate in prossimità della vetta.
Gli ambiti di Monte o di Alpe sono identificati dalla toponomastica del territorio e, come detto, dalle antiche pratiche agri – silvo - pastorali.
Tali spazi naturali sono caratterizzati da una ridotta copertura arborea ed arbustiva e presenza di praterie di monte (pascoli -alpeggi) dove possono pascolare capre e vacche in un ambiente ad elevata naturalità, di grande qualità e ricchezza alimentare e in condizioni di ottimale salubrità degli allevamenti.

Gli alpeggi hanno nel proprio interno alcune semplici strutture di ricovero degli animali e possono avere anche locali di custodia e ricovero degli allevatori, e locali di lavorazione (caseifici ecc..) e vendita. Agli Alpeggi si accede attraverso strade e carrareccie consolidatesi negli anni che consentono il trasferimento camionabile del bestiame.
Le condizioni generali dell'agricoltura locale hanno ridotto lo sviluppo e le potenzialità degli alpeggi, portando peraltro ad alcune situazioni di abbandono o di minore o ridotta utilizzazione. In molte situazioni il bosco ha ripreso il sopravvento sulle praterie in quanto non contenuto da normali operazioni di taglio per provvista di legna.
Di conseguenza in alcune situazioni si rileva la quasi totale scomparsa dei prati e l'espandersi di specie arbustive e legnose di colonizzazione, diverse a secondo degli habitat boschivi.
Gli interventi eventuali di stabilizzazione dovranno essere ricondotti esclusivamente alle direttive regionali in materia di ingegneria naturalistica.

ATTIVITA' AMMESSA

In ambito di alpeggio (alpe e monte) sono compatibili tutte le lavorazioni agrarie e selvicolturali atte ad incentivare e promuovere la conservazione del territorio ai fini di produzione di reddito agricolo purché non invasive, né distruttive, e comunque tutte assoggettabili ad autorizzazione preventiva in base ai vincoli preposti.
Si incentivano gli interventi sugli alpeggi basati sui programmi di recupero e di riqualificazione di valenza pubblica o privata, ovvero il sostegno con incentivi pubblici e l'attivazione di iniziative collaterali quali percorsi naturalistici, escursionistici, vendite dirette, degustazione e ristorazione di stretta valenza agricola ed agri-turistica.
L'ente pubblico in quanto gestore del territorio può definire propri programmi a sostegno di iniziative che coinvolgono gli agricoltori ed allevatori.

- **SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.
Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.
Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.
Devono essere oggetto di salvaguardia e manutenzione i terrazzamenti esistenti, in passato utilizzati per le colture agricole, al fine di evitare interventi che possano alterarne la stabilità e l'aspetto ambientale.
E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

ART. 22.1 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse comunale, in conformità a quanto prescritto nel piano dei servizi.

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

A

- attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
- biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- attività sportive, ricreative e per il tempo libero;

B

- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Nell'ambito della zone per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR riportata sulla tavola del Piano delle Regole, le aree destinate alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, ai sensi della
L.R. 12/2005 e s.m.i.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. , è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare titolo secondo quanto dettato dai disposti normativi vigenti in materia.

Indici edificatori

Densità edilizia	D = 3,00 mc./mq.
Altezza	H = 9,00 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft = max n°3
Rapporto di copertura	Rc = 50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Tipologie Edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale.

Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Piani esecutivi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 18,00 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive-standard urbanistici.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree standard è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del P.G.T., potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purché all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti.

Regime delle aree

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T., ovvero ad esse assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose (A.R.), essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti.

Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica, e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto ai sensi della L.R. 12 /2005 e s.m.i.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area con destinazione di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.
Per gli immobili ricadenti nella zona pubblica di interesse pubblico o generale, preesistenti alla data di adozione del P.G.T, in attesa che vengano definiti specifici progetti di attuazione delle previsioni indicate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
I sistemi perequativi sono stati definiti nell'ambito del Documento di Piano.

Norma speciale lettera C

L'edificio contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera C ubicato nella frazione di San Pietro Sovera, in un contesto di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale dovrà essere ceduto gratuitamente al comune di Carlazzo, al fine di dare attuazione alla realizzazione dello opere pubbliche previste nel piano triennale delle opere pubbliche.
A titolo di compensazione per la cessione del manufatto al Comune, la proprietà potrà realizzare una volumetria pari a 300,00 mc, sul proprio terreno contraddistinto catastalmente ai mappali n° 4056- n° 4057.
La nuova edificazione dovrà essere realizzata in adiacenza all'edificazione già esistente, oppure in prossimità della viabilità di accesso al lotto, al fine di meglio integrarsi rispetto ai contesti di appartenenza. I parametri edificatori di riferimento, con l'esclusione del volume, sono quelli della zona RV- Residenziale verde privato.

ART. 22.2 – AREA DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Descrizione -Destinazione

La zona , di interesse sovracomunale, comprende la parte del territorio comunale destinata alla sede della forestale e relativa area di pertinenza.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is = 0,1 mq./mq.
Altezza	H = 4,00 m.
Piani fuori terra	Pft = n°1
Rapporto di coperta	Rc = 10%

I predetti indici edificatori sono da riferirsi alla realizzazione di nuove costruzioni, sono fatti salvi i volumi già esistenti per i quali possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo oltre che di ristrutturazione edilizia su medesimo sedime.

ART. 23 -IT -IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Descrizione -Destinazione

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti urbani, ecc.).

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonché costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.
Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Ai sensi della deliberazione del comitato interministeriale per la tutela delle acque del 04.02.1977 (Allegato 4) l'impianto di depurazione prevede una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità nell'area circostante per una dimensione pari a 100 metri.

ART. 24 -ZONE SPECIALI

Zone di rispetto cimiteriale -stradale

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.
In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.
Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.
Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.
Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A.
Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purché realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà. E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrate.
Per le fasce di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento della edificazione vedasi l'apposito articolo delle presenti norme.

Zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio. Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla riperimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

Zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici

Si rimanda alle specifiche normative contenute all'interno dello studio del reticolo idrico minore, parte integrante delle presenti norme.
La rappresentazione grafica delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore è riportata nella cartografia del Piano delle Regole.

24.1 - ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GEOLOGICO

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

Nelle fasce di rispetto classe 4 non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o alla valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. art. 2 comma 1 del d.p.r. 238/99, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonchè di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;

- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili, formate da pali di sostegno e rete metallica.
Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.
Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.
Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

Ai sensi dell'art. 57, comma1, lettera a) della L.R. 12/05 e s.m.i. lo Studio Geologico del territorio comunale costituisce parte integrante del Documento di Piano del P.G.T. e come definito dalla D.G.R. n° 8/1566/2005 e n° 8/7374/2008, le cartografie di sintesi, dei vincoli e della fattibilità geologica e del quadro di dissesto del PAI, nonché le relative prescrizioni sono parte integrante delle presenti norme.

ART. 25 -VIABILITÀ

Il P.G.T definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.
Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

ART. 25.1 -AREE PER LA VIABILITÀ

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.
Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T, e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T

Si richiamano le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada -D.P.R. 16.12.1992 n°495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 25.2 -CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola dell'Azzonamento e viabilità, le caratteristiche della viabilità sono definite dal piano viario e dai progetti esecutivi.
In carenza di tali specifiche indicazioni valgono le seguenti prescrizioni.
L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola dell'Azzonamento, oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.
Le recinzioni dovranno risultare arretrate dal confine stradale di almeno 50 cm., salvo diverse previsioni del P.G.T, ovvero dei progetti di adeguamento o formazione delle strade.
L' edificazione dovrà essere arretrata di almeno 6,00 m. dall'asse delle mulattiere esistenti e di 5,00 m. *dal ciglio dei* sentieri pedonali.
Le fasce di rispetto ecologico e la fascia di rispetto delle aree industriali sono gravate dal vincolo assoluto di

strada con larghezza	arretramento
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

inedificabilità, con l'unica eccezione dei chioschi per la vendita dei carburanti lungo le fasce di rispetto stradale, secondo le mere esigenze tecnologiche.

Percorsi pedonali e ciclabili

La tavola del Piano delle Regole indica i percorsi pedonali ciclabili previsti.
Attraverso un apposito progetto verranno definiti ulteriori percorsi pedonali oltre a percorsi ciclabili di collegamento tra le varie località.
I percorsi ciclabili dovranno avere una sola sede stradale di larghezza pari a 2,50 m., con adeguata alberatura su almeno un lato; per i percorsi da realizzare nelle aree agricole la finitura della pavimentazione deve essere di tipo permeabile ed in armonia con l'ambiente nel quale si inserisce, fatte salve diverse prescrizioni, in relazione alla morfologia dei luoghi, che saranno definite negli appositi progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione comunale.

Previsione viabilistica e nuovo parcheggio del centro storico di Carlazzo :
L' adeguamento di un tracciato viario esistente, in considerazione dello stato dei luoghi sensibile sotto il profilo ambientale, dovrà essere realizzato ponendo una particolare attenzione alle finiture e l'uso dei materiali che riconducano il tracciato ad una viabilità agrosilvopastorale.

Disposizioni particolari
Le nuove strade, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 6,00 ed almeno un marciapiede di ml. 1,20, salvo casi di brevi tratti stradali di accesso ai lotti, per i quali lo stesso non necessita.
Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio per l'inversione di marcia degli autoveicoli.
L'Amministrazione Comunale può definire allineamenti diversi per le recinzioni a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e della edificazione esistente, ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.
Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate, valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità.
Per le strade ricadenti nel centro storico e nuclei di antica formazione vale la specifica normativa di zona per arretramenti, allineamenti, ecc.

ART. 25.3 -FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T, ambiti ricompresi tra la sede stradale e la linea di arretramento.
In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggio ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, *fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione dell' Ente Strade*

L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n°495, per quanto riguarda caratteristiche , ubicazione, modalità, ecc.
E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile ed il recupero dei sottotetti con i parametri previsti nella zona residenziale NI
E' ammessa la realizzazione di interrati a metri 1,50 dalla sede stradale, nonché di aree da destinare a parcheggio pubblico e privato.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola dell'Azzonamento, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione: in tale fascia di rispetto sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, *nonché opere di urbanizzazione primaria, impianti di distribuzione carburante, autolavaggio e attrezzature connesse, recinzioni, pensiline per pubblici servizi di trasporto,* nonché di aree da destinare a parcheggio pubblico e privato.

Prescrizioni Piano Provinciale

L'eventuale realizzazione di impianti di distribuzione carburanti (e relative dotazioni di Servizio) nelle fasce di rispetto stradale potrà avvenire solo nei tratti non interessati dalla rete ecologica provinciale

ART. 26 -SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
In aggiunta a quanto sopra all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile; devono altresì essere previsti posti auto di proprietà privata ad uso pubblico in misura non inferiore a:

- n° 1 posto auto per ogni unità residenziale;
- 20% della dotazione di legge per attività produttive, commerciali, direzionali e simili.

Le presenti verifiche devono essere rispettate nell'ambito di quanto previsto dalla norma di riferimento
Quanto sopra si applica anche ai casi di cambio di destinazione d'uso o di ristrutturazione con aumento della volumetria . In caso di cambi di destinazione d'uso e/o interventi in ambito del Tessuto Urbano Consolidato e/o nel centro storico i parcheggi privati sono verificati nelle dotazioni previste per legge.
Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.
Per la realizzazione degli spazi a parcheggio privati si applicano le disposizioni di cui alla legge24.3.1989n°122esuccessivemodifiche e integrazioni.
La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.
I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme.
Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.
Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.
Per destinazione d'uso diversa dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere altresì previste, in aggiunta a quelle di cui al 1^ e 2^capoverso, le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:

- edifici commerciali e direzionali, banche, negozi: 1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p.
- edifici per attività produttive: 1 posto auto ogni 100 mq. di s.l.p. destinata alla attività produttiva e servizi comuni.
- edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili: 1 posto auto ogni 3 posti letto.
- edifici per il culto, spettacolo, cultura, bar e ristorazione: 1 posto auto ogni 100 mq. di s.l.p. destinata all'attività

Le aree a parcheggio di uso pubblico , funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

In casi di permesso di costruire convenzionato o piano attuativo (piano di Recupero e/o piano di lottizzazione) gli spazi da destinare a parcheggio privato sono verificati negli spazi a standard pubblici, secondo la dotazione prevista per legge in relazione alla funzione insediata.

Le prescrizioni di cui al presente articolo per la dotazione di aree a parcheggio, al di fuori della recinzione dei lotti, non si applicano alla edificazione inserita nei piani attuativi, ove la dotazione dei parcheggi sia già assicurata nell'ambito delle aree standard di cui all'art. 22 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione e conformazione dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale. La restante quantità dovrà essere monetizzata. ***I** valori relativi alla monetizzazione verranno determinati di volta in volta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed approvati dalla Giunta Comunale.*

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.G.T quale zona per attrezzature collettive standard urbanistici, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.
Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini degli standard urbanistici.

ART. 27 -NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI -IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica 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.

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 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n° 36/2001 del 23.2.2003 e relativo decreto di attuazione D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

Il posizionamento delle antenne impianti radio , tv, stazioni radiobase per la telefonia cellulare deve avere come riferimento l'art. 4 della L.R. n° 11/01 in cui si prevede che " è comunque vietata l'istallazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio - assistenziale , ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze che ospitano soggetti minorenni.

ART. 28 -NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

ART. 28.1 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE

Agli ambiti interessati ai vincoli paesistico-ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n°431/85, ora D.Lgs. n°42/2004, s i applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

ART. 28.2 - AMBITI SOTTOPOSTI ALLA PIANIFICAZIONE DELLA RISERVA DEL LAGO DI PIANO

E' individuato, con apposita simbologia grafica sulla tavola dell'Azzonamento, l'ambito di rilevanza ambientale naturalistica della Riserva Naturale del Lago di Piano, con relativa fascia di rispetto, come definite nel Piano della Riserva, nonché dalla deliberazione del Consiglio Regionale n° III / 1808 del 15.11.1984 approvato con delibera G.R. n° 5 / 639 del 1.1.1990.

La riserva del Lago i Piano è anche SIC – Sito di Interesse Comunitario , gli interventi per gli ambiti posti in prossimità della Riserva del Lago di Piano , qualora previsto dalle disposizioni regionali in materia, dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza sul SIC .

ART. 28.3 - AMBITO PER AMPLIAMENTO PLIS DELLA VAL SANAGRA

Il P.G.T. individua un ambito territoriale quale ampliamento P.L.I.S. – Piano locale di interesse Sovraccomunale della Val Sanagra.

In tale ambito sono consentite sino alla pianificazione ambientale ed urbanistica del P.L.I.S. gli interventi indicati nelle norme tecniche di attuazione del P.G.T. per gli ambiti agricoli e boscati.

In particolare si sottolinea la riqualificazione della via del Ferro ed il Recupero dei nuclei storici di Ponte Dovia e delle Torri.

ART. 28.4 - PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Il P.G.T. prevede, all'interno del documento di piano e del piano delle regole un progetto urbano di interconnessione paesistica con gli ambiti di rete ecologica.

In particolare la variante urbanistica definisce **un corridoio ecologico verde**, in attuazione del progetto di rete ecologica provinciale, attraverso una nuova interconnessione che dal Lago di Piano (sito di interesse comunitario) sale a nord , oltrepassando la S.S. Regina, tra i nuclei di Bonzanigo e Cadreglio, oltre passare via Val Cavargna e via Ronchi (in corrispondenza di un comparto prima edificabili , restituito dalla variante alla rete ecologica), sino a raggiungere i luoghi piu' naturali di mezza costa oltre via Belvedere e poi oltre via Travella, arrivando alle località piu' "montane".

Vengono pertanto identificate in cartografia le seguenti connessioni :

• *Connessione del verde con elementi di continuità*

Sono costituiti dai collegamenti diretti tra aree verdi esistenti di diversa importanza e valenza

• *Connessione del verde con elementi di discontinuità*

Sono costituiti dai collegamenti interrotti dalla presenza di una strada, di un percorso tra aree verdi , per cui il progetto di piano presuppone azioni di collegamento tra i diversi ambiti.

• *Connessione tra le aree agricole*

Lo studio del territorio comunale ha evidenziato l'importanza delle connessioni tra gli ambiti a destinazione agricola , evidenziando i collegamenti tra le diverse zone agricole anche in aree limitate intercluse nel territorio urbanizzato.

Le interconnessioni degli ambiti agricoli è tra gli elementi di particolare rilevanza progettuale del P.G.T., rilevanti anche nei rapporti tra la rete ecologica provinciale ed il territorio urbanizzato.

Percorsi di interesse paesistico, greenways

Sono individuati e valorizzati i percorsi (greenways) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore.

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati quei tratti o i luoghi dai quali si godono ampie viste, che permettono di cogliere in modo sintetico, i caratteri distintivo del paesaggio quali i percorsi montani tra cui la via del Ferro e i percorsi in pianura nell'ambito della riserva del Lago di Piano.

Le percorrenze del territorio comunale individuate nella cartografia esistenti ed in progetto rivestono valenza sovraccomunale.

Terrazzamenti Spagnoli

Sulla tavola del piano delle regole sono individuati con apposita simbologia grafica i terrazzamenti spagnoli caratteristici di un'epoca storica e dell'utilizzo del territorio.

Tali terrazzamenti dovranno essere conservati e manutenuti sia per quanto riguarda il manufatto, muro di sostegno che per quanto riguarda la parte a prato sovrastante , nella quale potranno essere messe a dimora cespugli .

Quanto sopra ai fini del mantenimento dell'identità e della loro funzione riaspetto al paesaggio circostante.

Coni di visuale paesaggistica

Alcuni punti panoramici significativi sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia, come " coni di visuale paesaggistica", con apposito riferimento normativo finalizzato alla salvaguardia della visuale che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio.

Zone umide

Costituiscono un ecosistema caratterizzato da acque lentiche basse, contraddistinte da elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni

- E' vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalità
- Sono ammessi interventi di naturalizzazione
- Deve essere incentivata la fruibilità dei luoghi, con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici.

Bosco Impero

Il Bosco Impero è un bosco artificiale storico , oggi naturalizzato e costituente un elemento arboreo di pregio del territorio comunale.

Si prevede di incrementare la fruizione pubblica dell'area, anche in funzione del potenziamento del sistema dei percorsi di interesse sovraccomunale.

L'area boscata dovrà essere soggetta a controlli fitosanitari e strutturali in rapporto alla frequentazione dei luoghi per garantire da una parte le condizioni ottimali di accesso e sicurezza, e dall'altra la crescita delle specie forestali secondo programmi di manutenzione conservativa (potatura, spalcatura, ramatura, rimonda ecc..) così favorendo il costituirsi di un bosco d'alto fusto in condizioni ottimali di crescita.

Si dovranno inoltre definire dei programmi di piantagione integrativa, sostitutiva e di controllo della vegetazione infestante. L'amministrazione locale potrà inoltre aumentare l'ambito territoriale del "Bosco Impero" individuando, acquisendo e vincolando nuove aree e relativi percorsi di accesso e collegamento.

La presenza del pubblico richiederà la definizione di idonea segnaletica didattica e di regolamento, la predisposizione di punti di ritrovo, aree a parcheggio, di piccole strutture di supporto, di servizio e di ricovero.

E' consentito l'impianto unicamente di specie botaniche compatibili con il territorio, atte a conservare, arricchire e differenziare il patrimonio genetico con l'uso di semine o seminagioni di specie autoctone di certificata provenienza.

Luogo del Paesaggio Agrario del P.T.R. : prati del Lago di Piano

Il P.G.T. prevede per tale ambito il mantenimento della zona agricola tradizionale con un utilizzo con coltivazioni autoctone.

L'utilizzo previsto per l'ambito non dovrà alterare e dovrà mantenere l'attuale percezione paesistica del paesaggio.

Orrido di Forra-Ponte del Saltone

L'ambito idro -geo -botanico denominato "Orrido di Forra" corrisponde ad una parte di territorio strutturalmente ben identificata caratterizzata da fenomeni erosivi (stabili o localmente in atto) che necessitano della conservazione di tutto l'ambito territoriale, dal ciglio superiore al fondo valle, secondo i criteri di massima naturalità, dove non è compatibile la presenza dell'uomo, se non per la ripulitura degli alvei torrentizi.

ATTIVITA' AMMESSA

Saranno possibili solo interventi manutentivi. l'accesso dovrà avvenire attraverso i percorsi stradali esistenti o, nel caso di ripulitura dell'alveo in base programmi di intervento con organizzazione di cantiere preordinata, secondo modelli a basso impatto.

Possono essere individuati solo localmente punti panoramici di osservazione, strettamente vincolati, e percorsi perimetrali collegati ad una rete sentieristica che sarà oggetto di programmi di incentivazione ed interesse turistico escursionistico.

Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione di qualsiasi natura, finanche provvisorie, né recinzioni o chiusure che possano arrecare danno alla stabilità dei versanti.

E' consentito esclusivamente l'uso di essenze autoctone arbustive ed arboree, purché idonee all'insediamento ed atte a costruire barriere naturali e coperture a verde del suolo.

Gli eventuali interventi di stabilizzazione dovranno essere ricondotti esclusivamente alle normative regionali in materia di ingegneria naturalistica.

Ambito MNA-Ambiti a massima naturalità

Gli ambiti MNA, sono definiti nel P.T.C.P. della Provincia di Como e individuati nel P.G.T. secondo i criteri di omogeneità strutturale, dimensionale e di collegamento funzionale nella rete ecologica.

Nell'ambito della progettazione del P.G.T. sono stati meglio perimetrati gli ambiti classificati in ambito a massima naturalità rendendoli conformi allo stato dei luoghi.

ATTIVITA' AMMESSA

In tale ambito è ammesso lo svolgimento di attività umane strettamente compatibili quali : viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, alpeggi, piccole strutture di antica costruzione, accessi a compluvi e vallecole, ecc..

Nelle aree ubicate all'interno di questo comparto deve essere conservata la naturalità dei luoghi nella loro massima differenziazione tipologica, idrogeologica, botanica-naturalistica ed ecologica.

Il Piano di Indirizzo Forestale dovrà avere come riferimento i seguenti criteri:

- Mantenimento della massima naturalità
- Impossibilità di riduzione della copertura vegetale ed incentivazione dei processi di potenziamento e crescita con ammissibilità di azioni antropiche ridotte a basso impatto ecologico -ambientale e paesistico. Differenziazione botanica ed ecologica volta alla eterogeneità dei generi e delle specie ed alla creazione di habitat differenziati.
- Regolamentazione finalizzata alla compatibilità per lo svolgimento delle pratiche agrarie di allevamento su programmi di azione concordata, volti anche alla salvaguardia e conservazione del territorio e dei sui percorsi. Non è ammesso l'utilizzo di concimi chimici e prodotti fitosanitari.
- Salvaguardia degli habitat naturali caratterizzati da sistemi evoluti ed in situazioni di equilibrio Monitoraggio periodico del territorio nelle zone di maggiore instabilità strutturale per rischi idrogeologici derivanti da eventi naturali avversi (piovosità, nevicate, incendi boschivi, ecc..).

Non è ammessa la realizzazione di interventi antropici sul territorio con eccezione di quelli di ordinaria e consolidata pratica agro – silvo - pastorale o di manutenzione conservativa e funzionale degli edifici ed elementi arborei esistenti.

Ambito CAP-Aree e sorgenti di biodiversità di 1^ livello

Gli ambiti CAP, sono definiti nel P.T.C.P. della Provincia di Como e individuati nel P.G.T. secondo i criteri di omogeneità strutturale, dimensionale e di collegamento funzionale nella rete ecologica.

Nell'ambito della progettazione del P.G.T. sono stati meglio perimetrati gli ambiti classificati in ambito a massima naturalità rendendoli conformi allo stato dei luoghi.

ATTIVITA' AMMESSA

In tale ambito è ammesso lo svolgimento di attività umane strettamente compatibili quali: viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, strutture di antica costruzione, edifici residenziali e produttivi con relative pertinenze purché a basso impatto ambientale, attività agro – silvo - pastorali, accessi alle vallecole canali e rogge, ecc..

Nelle aree ubicate all'interno di questo comparto viene assicurata la naturalità dei luoghi seppur differenziata nelle diverse attività umane che vi si svolgono, consentendo peraltro una equilibrata convivenza tra le attività umane già consolidate e la salvaguardia degli elementi botanici, habitat, ecosistemi e relativa componente avi-faunistica correlata. La coesistenza tra le attività umane residenziali o produttive e l'ambiente naturale è basata sulla verifica delle condizioni di impatto ambientale dalle stesse prodotte.

Il Piano di Indirizzo Forestale dovrà avere come riferimento i seguenti criteri:

- Mantenimento della naturalità ed eterogeneità
- ammissibilità di azioni antropiche di ridotto impatto con applicazione di criteri di compensazione e mitigazione.
- Regolamentazione finalizzata alla compatibilità per lo svolgimento delle pratiche agrarie di allevamento su programmi di azione concordata, volti anche alla salvaguardia e conservazione del territorio e dei sui percorsi. Non è ammesso l'utilizzo di concimi chimici e prodotti fitosanitari.
- Salvaguardia degli habitat naturali caratterizzati da sistemi evoluti ed in situazioni di equilibrio
- Monitoraggio periodico del territorio nelle zone di maggiore instabilità strutturale per rischi idrogeologici derivanti da eventi naturali avversi (piovosità, nevicate, incendi boschivi, ecc..) e per attività antropiche correlate ai vincoli ed alle buone pratiche di gestione del territorio

Eventuali interventi antropici sul territorio sono soggetti a specifica progettazione ed autorizzazione secondo le modalità contenute nell'ambito delle presenti norme.

ART. 28.5 - INGEGNERIA NATURALISTICA

Si inserisce apposito allegato alle presenti norme , che ne costituisce parte integrante , per gli interventi di ingegneria naturalistica

ART. 28.6 RETICOLO IDRICO MINORE – STUDIO GEOLOGICO

La normativa dello Studio del Reticolo Idrico Minore e la normativa tecnica di attuazione della componente geologica- idrogeologica e sismica comunale costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione anche se non materialmente riportate nel presente testo.
Gli interventi nelle differenti ambiti territoriali, identificate con apposita retinatura, nell'ambito degli elaborati di piano, trovano esplicito riferimento nei suddetti dispositivi attuativi.

ART. 28.7 - PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

(P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n°4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n°2 del 3 marzo 2016, è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°30, serie Generale, del 6 febbraio 2017.
Il P.G.T. recepisce la delimitazione degli ambiti riportati nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, relativi al comune di Carlazzo, i cui riferimenti normativi trovano riferimento nella sopra citata deliberazione regionale.

ART. 29 - DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005 e s.m.i., la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

ART. 30 -NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Le concessioni per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali.
Specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.
Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per i progetti riguardanti interventi edilizi presentati al protocollo comunale prima dell'adozione del presente P.G.T. è ammesso utilizzare l'indice di densità edilizia previsto dal P.G.T. vigente a tale data.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio n 12/2005 e s.m.i.