COMUNE DI

Cremia

PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

parte prima '

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n° 20	del	07.11.2023
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2024

il tecnico — dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco — Ing. Diego Manzi

Resp. Area Tecnica — Ing. Anna Ragni

' elaborato modificato a seguito accoglimento osservazioni e recepimento pareri

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) - v. C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI Pagina

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

ART. 2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI 2

2.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE 2
2.2 - SUPERFICIE FONDIARIA 2
2.3 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE 2
2.4 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA 2
2.5 CARICO URBANISTICO 2
2.6 DOTAZIONI TERRITORIALI 2
2.7 SEDIME 2
2.8 SUPERFICIE COPERTA 3
2.9 SUPERFICIE PERMEABILE 3
2.10 INDICE DI PERMEABILITÀ 3
2.11 INDICE DI COPERTURA 3
2.12 SUPERFICIE TOTALE 3
2.13 SUPERFICIE LORDA 3
2.14 SUPERFICIE UTILE 3
2.15 SUPERFICIE ACCESSORIA 3
2.16 SUPERFICIE COMPLESSIVA 4
2.17 SUPERFICIE CALPESTABILE 4
2.18 SAGOMA 4
2.19 VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA 4
2.20 PIANO FUORI TERRA 4
2.21 PIANO SEMINTERRATO 4
2.22 PIANO INTERRATO 4
2.23 SOTTOTETTO 4
2.24 SOPPALCO 5
2.25 NUMERO DEI PIANI 5
2.26 ALTEZZA LORDA 5
2.27 ALTEZZA DEL FRONTE 5
2.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO 5
2.29 ALTEZZA UTILE 5
2.30 DISTANZE 5
2.31 VOLUME TECNICO 5
2.32 EDIFICIO 5
2.33 EDIFICIO UNIFAMIGLIARE 6
2.34 PERTINENZA 6
2.35 BALCONE 6
2.36 BALLATOIO 6
2.37 LOGGIA/LOGGIATO 6
2.38 PENSILINA 6
2.39 PORTICO/PORTICATO 6

2.40 TERRAZZA 6
2.41 TETTOIA 6
2.42 VERANDA 6
2.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO 7
2.44 ALTEZZA URBANISTICA 7
2.45 VOLUME URBANISTICO 7

ART. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE... 7

3.1 DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI 7
3.2 DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI 7
3.3 DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE 7
3.4 QUOTA ZERO URBANISTICO 7
3.5 DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI 8
3.6 VERDE DRENANTE 8
3.7 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO 8
3.8 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO 8

ART. 4 - EDIFICAZIONE .. . 9

4.1 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE COSTRUZIONI ACCESSORIE 9
4.2 AMPLIAMENTO UNA TANTUM 11
4.3 RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI 11

ART. 5 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ 13
5.1 DENSITA' EDILIZIA 13
5.2 DENSITA' ACCESSORIA 13

ART. 6 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA 14

ART. 7 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI 15
ART. 7.1- ALTEZZA DEI FRONTI AI FINI DELLE VERIFICHE DELLE DISTANZE 15
ART. 7.2- ALTEZZA DELL'EDIFICIO AI FINI DELLA VERIFICA DELL'ALTEZZA MASSIMA DI ZONAI 15

ART. 8 - ARRETRAMENTI MINIMI 16

8.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE 16
8.2 - DAI CONFINI 17
8.3 - TRA GLI EDIFICI 18

ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE 19

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO 19

ART. 11 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA 21

ART. 12 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA 22
ART. 13 URBANIZZAZIONE SECONDARIA 22

ART. 14 IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE **.....** 23

TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 15 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO 24
ART. 15.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.) 24
ART. 15.2- PIANI ATTUATIVI (P.A.) 25
ART 15.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) 25
ART. 15.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDC) 25
ART. 15.5 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE
NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA 26
ART. 15.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA –
PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA 26
ART.15.7 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN
CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE
E PIANI DI RECUPERO- PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI 27
ART.15.8 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DEL P.G.T. 28
ART.15.9 – PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE 28
ART.15.10 – EDIFICAZIONE ESISTENTE 28

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 16 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.. 29

ART. 17 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE 31

ART. 18 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI 31

ART. 19 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO 31

ART.19.1 - INDAGINI AMBIENTALI 31

ART.19.2 – PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON 32

ART. 20 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO 32

ART. 21 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO . 33

ART. 21.1 – CS – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 33

ART. 21.2 – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE 36

ART. 21.3 – CATEGORIE DI INTERVENTO 37

ART. 21.4 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 40

ART. 22.1 EDIFICI DI ARCHITETTURA RURALE MONTANA 40

ART. 22.2 – EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA
- STORICA- AMBIENTALE 50

ART. 22.3 - TRACCIATI SORICI DI VALORE PAESAGGISTICO 51

ART. 22.4 - ZONA DI TUTELA ARCHEOLOGICA 53

ART. 23 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI 54

ART. 23.1 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO
VC - VILLE CONTEMPORANEE CON GIARDINO DI VALORE AMBIENTALE 55

ART. 23.2 -R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO 57

ART. 23.3 - R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO 59

ART. 23.4- TR – TURISTICO- RICETTIVO 61

ART. 23.5- NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI 62

ART. 24 - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA 63

ART. 24.1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – INSEDIAMENTI AGRICOLI- 63

ART. 24.1a – AMBITI AGRICOLI AVENTI EFFICACIA PREVALENTE 63

ART.24.1 b – ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE E DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI 65

ART.24.2 – EDIFICI ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO 84

ART.24.3 – ALPEGGI- MONTI 67

ART. 25 - IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI 68

ART. 26 - AMBITI BOSCATI 70

ART. 27.1 - LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE 72

ART. 27.2 - LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE 72

ART. 27.2 a - BV1- VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO 73

ART. 27.2 b - VL- AREE VERDI DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO A SUD DELLA S.S. N° 340, AL FINE DELLA SALVAGUARDIA DEL CORRIDOIO ECOLOGICO MONTE/LAGO 73

ART. 27.3 a - CONNESSIONE DI RETE ECOLOGICA 73

ART. 27.3 b - CONNESSIONE IDROGEOLOGICA TRA
LA PARTE MONTANA ED IL LAGO DI COMO 74

ART. 28 - IL PROGETTO DELLA RETE VERDE E DEL PAESAGGIO 74

ART. 28.1 - BV2 – VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO 75

ART. 28.2 - VIALI ALBERATI ED ALBERATURE DI PREGIO ESISTENTI 76

ART. 28.3- CONI DI VISUALE PAESAGGISTICA 76

ART. 29. -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE 77

ART. 30 - IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO 81

ART. 31 - AMBITI SPECIALI 81

ART. 31.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE 81

ART. 31.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE E FASCIA DI RISPETTO 82

ART 31. 3 - ZONE DI RISPETTO VIABILITA' 82

ART. 32 - VIABILITA' 82

ART. 32. 1 - AREE PER LA VIABILITA' 83

ART. 32. 2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE 83

ART. 32.3 - ALBERATURE STRADALI 85

ART. 32.4 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO 85

ART. 33 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO 85

ART. 34 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI
IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE
DELL'ENERGIA ELETTRICA 87

ART 34.1 – ELETTRODOTTI MEDIA TENSIONE (MT) 88

ART 34.2 - FASCE DI RISPETTO DELLE RETI TECNOLOGICHE 88

ART 34.3 - IMPIANTI TERMICI SOLARI E FOTOVOLTAICI 88

ART. 35 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE 89

ART. 35.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO 89

ART. 35.2 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE 89

ART. 35.3 - PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE VERDE CON LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE ED INDICAZIONI PAESISTICHE 89

ART. 36.1 - PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE VERDE ED INDICAZIONI PAESISTICHE 90

ART. 36.2 - INGEGNERIA NATURALISTICA 91

ART. 37 NORME TECNICHE COMPONENTE GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA E. SISMICA – DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO COMUNALE 91

ART. 38 - DEROGHE 91

ART. 39 - NORME FINALI 92

ART. 40 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE – PARTE SECONDA -

STRALCI ARTICOLI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PPR

NOTA

Abc : modifiche apportate per il recepimento dei pareri e l'accoglimento delle osservazioni

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE

La L.R. 12/005 prevede per i comuni superiori ai 2.000 abitanti la redazione dei tre atti di seguito indicati: documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole, in ogni caso essendo il comune di Cremia inferiore ai 2.000 abitanti il piano del governo del territorio è comunque diviso nei tre atti sopra indicati.
Ai fini di una miglior lettura della parte normativa nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al piano delle regole che al piano dei servizi.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sono tutti all'interno del tessuto urbano consolidato; la loro attuazione è regolamentata dalle presenti norme oltre che dalle schede normative di seguito riportate.

Nel Piano delle Regole sono altresì compresi i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, rappresentati nell'elaborato grafico progettuale contenute negli elaborati di seguito indicati, regolamentate dalle norme tecniche di attuazione.

- 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

Il nuovo piano del governo del territorio è stato redatto in adeguamento al P.T.R. in relazione alla soglia del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014, con l'applicazione del criterio del bilancio ecologico e secondo i criteri regionali del P.T.R. con la carta del consumo di suolo ed il calcolo del fabbisogno abitativo.

Unitamente al nuovo piano del governo del territorio è stato redatto il nuovo regolamento edilizio comunale, secondo le indicazioni della D.G.R. n° 695 del 24.10.2018 pubblicata sul BURL n° 44 - Serie Ordinaria del 31.10.2018 e, conseguentemente, sono state integrate le norme tecniche di attuazione attraverso l'inserimento delle definizioni urbanistiche uniformi anche rispetto alle definizioni che hanno influenza sui parametri edilizio- urbanistici.

ART. 2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione delle seguenti definizioni tecniche uniformi ai sensi dalla D.g.r. 24.10.2018 n° XI/695 – BURL – Serie Ordinaria n° 44 del 31.10.2018

ART. 2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

Si definisce Superficie territoriale la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
Essa è espressa in mq.

ART. 2.2 - SF = SUPERFICIE FONDIARIA

Si definisce superficie fondiaria la Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

ART. 2.3 - IT = INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

Si definisce indice di edificabilità territoriale la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

ART. 2.4 - IF = INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

Si definisce indice di edificabilità fondiaria la quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

ART. 2.5 - CU = CARICO URBANISTICO

Si definisce carico urbanistico il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

ART. 2.6 - DT= DOTAZIONI TERRITORIALI

Sono da considerarsi dotazioni territoriali le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

ART. 2.7 - SEDIME

Si definisce Sedime l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

ART. 2.8 - SCOP= SUPERFICIE COPERTA

E' da considerarsi superficie coperta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

ART. 2.9 - SP= SUPERFICIE PERMEABILE

E' da considerarsi superficie permeabile la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

ART. 2.10 - IPT/ IPF = INDICE DI PERMEABILITÀ

Si definisce indice di permeabilità il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

ART. 2.11 - IC = INDICE DI COPERTURA

Si definisce indice di copertura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

ART. 2.12 STOT= SUPERFICIE TOTALE

E' da considerarsi superficie totale la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

ART. 2.13 SL= SUPERFICIE LORDA

E' da considerarsi superficie lorda la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

ART. 2.14 SU= SUPERFICIE UTILE

E' da considerarsi superficie utile la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

ART. 2.15 SA= SUPERFICIE ACCESSORIA

E' da considerarsi superficie accessoria la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili per la porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie utile e lorda.

ART. 2.16 SC= SUPERFICIE COMPLESSIVA

E' da considerarsi superficie complessiva la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU+60%SA)

ART. 2.17 SCAL= SUPERFICIE CALPESTABILE

E' da considerarsi superficie calpestabile la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

ART. 2.18 SAGOMA

E' da considerarsi sagoma la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

ART. 2.19 VT= VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA

Si definisce volume totale o volumetria complessiva il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

ART. 2.20 PIANO FUORI TERRA

E' da considerarsi piano fuori terra il piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 2.21 PIANO SEMINTERRATO

E' da considerarsi piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 2.22 PIANO INTERRATO

E' da considerarsi piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 2.23 SOTTOTETTO

E' da considerarsi sottotetto lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

ART. 2.24 SOPPALCO

E' da considerarsi soppalco la partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

ART. 2.25 NUMERO DEI PIANI

Si definisce numero di piani il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

ART. 2.26 ALTEZZA LORDA

Si definisce altezza lorda la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.
Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

ART. 2.27 ALTEZZA DEL FRONTE

Si definisce altezza del fronte l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

ART. 2.28 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Si definisce altezza dell'edificio l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

ART. 2.29 HU= ALTEZZA UTILE

Si definisce altezza utile l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

ART. 2.30 DISTANZE

Si definisce distanza la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

ART. 2.31 VOLUME TECNICO

Sono da considerarsi Volumi Tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

ART. 2.32 EDIFICIO

Si definisce edificio una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

ART. 2.33 EDIFICIO UNIFAMIGLIARE

Si intende edificio unifamiliare quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

ART. 2.34 PERTINENZA

Si intende pertinenza un'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

ART. 2.35 BALCONE

Si definisce balcone un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

ART. 2.36 BALLATOIO

Si definisce ballatoio un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

ART. 2.37 LOGGIA/LOGGIATO

Si definisce loggia/loggiato un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

ART. 2.38 PENSILINA

Si definisce pensilina un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

ART. 2.39 PORTICO/PORTICATO

Si definisce portico/porticato un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

ART. 2.40 TERRAZZA

Si definisce terrazza un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

ART. 2.41 TETTOIA

Si definisce tettoia un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

ART. 2.42 VERANDA

Si definisce Veranda un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

ART. 2.43 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO

E' da intendersi superficie scolante impermeabile dell'intervento la superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

ART. 2.44 AU= ALTEZZA URBANISTICA

E' da considerarsi altezza urbanistica l'altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

ART. 2.45 VU= VOLUME URBANISTICO

E' da considerarsi volume urbanistico il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

ART. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

3.1 - 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.

3.2 - 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.

3.3 - 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.

3.4 - QUOTA ZERO URBANISTICO

La quota zero urbanistico è il riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.
Nel caso di edifici posti a distanza inferiore a mt. 5,00 della strada pubblica lo Zero urbanistico è la quota media del tratto di marciapiede pubblico da quale si accede mediante passo carrabile o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15 cm.
In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.
Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 5,00 m. dal ciglio stradale o dai confini di proprietà si assume come zero urbanistico la quota del marciapiede o del terreno sistemato attorno agli edifici nel limite massimo di 1,00 m. rispetto alla quota originaria del terreno.
Lungo il confine di proprietà è possibile innalzare la quota dei terreni fino ad un massimo di cm. 50 rispetto alla quota dei terreni confinanti

3.5 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.

3.5.1 – DISTANZA DEI NUOVI FABBRICATI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA DA STRUTTURE AGRICOLE ESITENTI

I nuovi fabbricati a destinazione non agricola devono rispettare la distanza di mt. 10,00 da tutte le strutture agricole esistenti.

3.5.2 – DISTANZE DELLE NUOVE STALLE E LETAMAIE DAGLI AMBITI NON AGRICOLI

Le stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno mt. 100,00 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, terziaria, ecc.).

3.6 - VD - VERDE DRENANTE

E' il rapporto percentuale tra la superficie libera da costruzioni fuori ed entro terra e la Sf. Vengono conteggiati come VD gli spazi interrati con riporto di terra di almeno 50 cm. Sono inoltre escluse le aree adibite a deposito, le superfici carrabili pavimentate.
I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.
Le superfici che vengono utilizzate per la verifica del verde drenante potranno concorrere anche alla verifica dovute per legge in tema di invarianza idraulica ed idrogeologica.

3.7 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

Sono gli spazi di sosta e manovra per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

3.8 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono gli spazi di sosta e manovra ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi

ART. 4 - EDIFICAZIONE

ART. 4.1- DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE COSTRUZIONI ACCESSORIE

Si definiscono costruzioni accessorie i manufatti che per dimensioni, caratteristiche, tipologie costruttive, destinazioni d'uso non costituiscono fabbricati come da elenco non esaustivo di seguito riportate;

I manufatti che eccedono i limiti dimensionali e le caratteristiche di cui ai punti successivi, devono rispettare i parametri urbanistici dei singoli ambiti e si configurano come nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Le costruzioni accessorie si possono realizzare in tutti gli ambiti ad eccezione della zona agricola non asteriscata.
Nelle aree appartenenti alla rete ecologica non è ammessa la realizzazione in modo generalizzato di costruzioni accessorie fatta eccezione per gli interventi consentiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e quelli consentiti dalla normativa specifica di riferimento del Piano delle Regole agli artt. 22.1-24.2-25-26.

Le autorimesse indicate con la successiva lett. "a" non sono ammesse all'interno del centro storico e nei nuclei di antica formazione.

a) AUTORIMESSE

Le Costruzioni accessorie ad uso autorimessa, salvo quanto specificato per i singoli ambiti, devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- Sc < 5% della Sf
- essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;
- essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi;
- non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccato del marciapiede o dal livello naturale del terreno attorno all'edificio fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventualisporgenze di gronda.
- possono essere edificate sul confine di proprietà, purché l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'estradosso della soletta di copertura non sia superiore a 2,50 m.
- Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante
- La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35%.
- Nel caso di terreni confinanti, con quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti
- La realizzazione è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire.
- Le costruzioni accessorie destinate ad autorimessa ed aventi le caratteristiche di cui ai punti precedenti sono escluse dalla verifica del Volume Urbanistico e della Superficie Coperta ammessa e dalla Superficie Verde Drenante dai singoli ambiti.
- Le autorimesse accessorie, come sopra definite, sono soggette alla verifica del volume accessorio

Per le costruzioni accessorie disciplinate dal presente articolo non è consentita alcuna modifica di destinazione d'uso.

b) ELEMENTI DI ARREDO

Non essendo considerati come costruzioni edilizie non rilevano ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, né del volume e distanze dai confini e dagli edifici, sono soggetti a titolo abilitativo edilizio solo quando eccedono le caratteristiche sotto riportate.

Sono considerati arredi da giardino:

- manufatti chiusi ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi (es. casette in legno, pvc ecc.) per un massimo di mq 6,00 per ogni giardino con una altezza massima di mt. 2,50;
- voliere e recinti; nella misura di 15 mq per ogni lotto di pertinenza all'unità immobiliare;
- barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a 2,00 mq ed altezza massima, incluso il comignolo, non superiore a 2,50 mt., nel numero massimo di uno per area di pertinenza del titolare. Tali elementi devono essere realizzati ad una distanza minima di 10,00 mt. dai fabbricati circostanti, se in aderenza al fabbricato il comignolo deve oltrepassare la copertura, nel rispetto del regolamento d'igiene;
- Piscine stagionali smontabili semplicemente appoggiate al suolo, senza ulteriori opere in muratura, di dimensione contenute, massimo mq. 25,00 altezza non superiore a mt. 1,60.

c) PERGOLATO

Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti.

Non essendo considerati come costruzioni edilizie non rilevano ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, né del volume e distanze dai confini e dagli edifici, sono soggetti a titolo abilitativo edilizio solo quando eccedono le caratteristiche sotto riportate.

E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere.

L'altezza massima del manufatto deve essere inferiore a 2.50 mt. L'area interessata non potrà superare i 15 mq per ogni unità immobiliare di riferimento.

d) GAZEBO e TETTOIE

Gazebo e tettoie sono strutture leggere coperte.

La copertura può essere realizzata con materiali rigidi oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.

L'altezza massima del manufatto dovrà essere inferiore a 2,50 mt;

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, ne del volume, tuttavia non deve superare la superficie di 15 mq.

e) PERGOTENDA

La Pergotenda è un sistema di copertura scorrevole ad impacchettamento, realizzata con una struttura portante interamente in alluminio estruso verniciato con bulloneria in acciaio inox, un Telo di copertura retraibile a pacchetto in PVC oscurante.

L'altezza massima del manufatto dovrà essere inferiore a 2,50 mt;
Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, nè del volume, tuttavia non deve superare la superficie di 15 mq.
Sono altresì considerati accessori pertinenziali le tettoie, i pergolati le pensiline come meglio descritti nell'apposito allegato del Regolamento Edilizio.

ART. 4.2 - AMPLIAMENTO UNA TANTUM

L'ampliamento una tantum è una volumetria aggiuntiva assegnata ad ogni edificio esistente e abitabile, secondo le tipologie specificate nei singoli ambiti territoriali, alla data di adozione del presente PGT.

Le costruzioni realizzate in virtù della presente norma sono inoltre in deroga rispetto ai parametri di edificazione nell'ambito del compendio a cui appartengono.

Il suddetto ampliamento è utilizzabile:
- esclusivamente attraverso interventi di sopralzo o ampliamento con l'esclusione di qualsiasi nuova costruzione a carattere indipendente.
- per gli edifici esistenti alla data di adozione del Nuovo P.G.T.

Il valore quantitativo dell'ampliamento una tantum è indicato nelle norme d'ambito. Laddove non indicato è da intendersi come non ammissibile.

Nel caso in cui la volumetria assegnata ai sensi del presente punto sia maggiore della volumetria dell'edificio esistente, l'ampliamento una tantum è da intendersi ammissibile solo fino alla concorrenza del suddetto volume esistente.

Il termine di riferimento per l'applicazione della presente norma è l'edificio abitativo inteso come costruzione unitaria e indipendente insistente sul lotto urbanistico, ad uso residenziale o compatibile, regolarmente autorizzata e agibile.

L'Ampliamento una tantum.
- è assegnato all'intero edificio ed è ripartito in quote alle singole proprietà che costituiscono il fabbricato cui è assegnato.
- deve rispettare la normativa sulle distanze dai confini dalle strade e tra edifici.

ART. 4.3 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto è ammesso in tutti gli ambiti ad eccezione degli edifici destinati a residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda agricola.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso ai sensi dell'art 63 e seguenti della legge 12/2005 e s.m.i. nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla legislazione regionale vigente.

Le modifiche della falda di copertura, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale prevista dalla legislazione vigente.

Nel caso di interventi che prevedono la modifica della sagoma della copertura devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- non eccedere l'altezza massima all'imposta lungo il perimetro dell'edificio di mt. 1,50, fatta eccezione per frontespizi a timpano sui lati minori dell'edificio nonché frontespizi a timpano ed abbaini sui lati maggiori dell'edificio che interessano non più del 30% della lunghezza della parete, escludendo dalla possibilità di recupero anche i sottotetti a copertura piana che non rispettano la sagoma limite anzidetta
- non superare la pendenza del 40%;
- ottenere il Parere Favorevole della Commissione Paesaggio

Nel centro storico il recupero del sottotetto ai fini abitativi è sempre ammesso senza modifica della sagoma.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi del sottotetto che comportano la modifica della sagoma della copertura sono realizzati in deroga alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti finestrate di cui al successivo art. 8.3 per tutti gli ambiti, ad eccezione dell'ambito del Centro Storico per cui si rimanda all'art. 873 del Codice Civile.

ART. 5 - CALCOLO DEL VOLUME – VERIFICHE DEGLI INDICI DI DENSITÀ

5.1 - DENSITA' EDILIZIA

La determinazione del volume degli edifici esistenti deve essere calcolata nel rispetto dei disposti normativi contenuti nel seguente articolo.

Il volume urbanistico delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani per l'altezza urbanistica di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva dei piani.

Nei casi di ristrutturazione edilizia che preveda la completa demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, e in tutti i casi in cui sia necessario tradurre il volume esistenti o di progetto in slp o la slp in volume (calcolo oneri, verifiche urbanistiche su lotti edificati, ecc) si definisce volumetria preesistente o esistente il prodotto della Slp esistente e autorizzata alla data di adozione del presente PGT per l'altezza virtuale di 3,00 m.

Nel caso di interventi di recupero funzionale relativi agli edifici appartenenti al centro storico, il calcolo deve far riferimento alla sagoma dell'edificio esistente, ovvero all'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

Sono inclusi nella verifica della densità edilizia i sottotetti che eccedono dalle caratteristiche del successivo art. 5.2

5.2 - DENSITA' ACCESSORIA

Il volume degli accessori ai fini della verifica dell'indice di densità accessoria è determinato moltiplicando la superficie accessoria come definita al precedente art. 2.15 ragguagliata al 60% per l'altezza urbanistica di mt. 3,00.

Sono inclusi nella densità accessoria i sottotetti di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, praticabili ma privi dei requisiti dimensionali di abitabilità, contenuti nella sagoma limite che si ottiene a partire da un'imposta della falda lungo il perimetro dell'edificio con altezza massima di 1,50 m, fatte salve eventuali rientranze, e con pendenza non superiore al 60%; sono consentiti frontespizi a timpano, limitatamente ai lati minori del perimetro dell'edificio.
Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,40 m. L'altezza utile interna si intende misurata all'intradosso della struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature.
I sottotetti potranno costituire unità immobiliare a sé stante.

Sono esclusi dal calcolo della superficie accessoria i box interrati e i box all'interno della sagoma degli edifici posti al piano terra ai sensi e nei limiti dimensionali della L. 122/89.

ART. 6 - 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 che modifichi il regime delle aree.

Nei progetti, in cui si presenta la casistica di cessioni di volumetrie, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo deve essere presentato al comune apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie nell'ambito delle stesse categorie omogenee o tra terreni confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa categoria omogenea o tra terreni confinanti, l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

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 altri Comuni.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi. In particolare possono essere oggetto di trasferimento volumetrico le eccedenze rispetto alle verifiche del volume del costruito esistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale di P.G.T., è considerata la situazione catastale esistente. 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. 7 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

ART. 7.1- ALTEZZA DEI FRONTI DELL'EDIFICIO AI FINI DELLE VERIFICHE DELLE DISTANZE

Si definisce altezza del fronte l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata come segue:
- a partire dallo Zero urbanistico fino alla imposta del tetto se a falde;
- a partire dallo Zero urbanistico fino al punto più alto della veletta o parapetto nel caso di copertura piana;
- per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area della fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale;
- nel caso di edifici industriali di tipo prismatico o ad essi assimilabili, l'H e quella corrispondente allo sviluppo in elevazione fuori terra dei pannelli o murature di tamponamento perimetrale, ivi compresa la parte eccedente la struttura di copertura degli stessi.
- nel caso di terreni in pendenza l'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre i 3,00 ml.

L'imposta del tetto si intende misurata sulla fronte dell'edificio, in corrispondenza delle murature perimetrali.

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 di altezza a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; in questi casi, l'altezza viene misurata 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 dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

ART. 7.2- ALTEZZA DELL'EDIFICIO AI FINI DELLA VERIFICA DELL'ALTEZZA MASSIMA DI ZONA

Si definisce altezza massima dell'edificio l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Sono esclusi dalla determinazione dell'altezza massima del fabbricato:
- i volumi tecnici (impianti tecnologici, extracorsa vano ascensore, camini ecc.);
- i vani tecnici (centrali termiche locali macchine locali contatori contenuti nel limite di 20 mq e con aperture non superiori a quelle necessarie per il raggiungimento dei requisiti minimi previsti dalla normativa antincendio e posti in posizione arretrata dal perimetro dell'edificio sottostante)

In tutti gli ambiti urbanistici previsti dal P.G.T., ai sensi e nei limiti della normativa vigente, in caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio le maggiori altezze derivanti dall'utilizzo dei pacchetti isolanti delle solette e della copertura non sono da calcolarsi ai fini delle verifiche dell'altezza urbanistica di zona. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

ART. 8 - ARRETRAMENTI MINIMI

8.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio fuori terra ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e 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, nonchè maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

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.

La distanza dalla strada deve essere misurata secondo le modalità di seguito elencate:

a) dal filo esterno della banchina e/o del marciapiede
b) nel caso di non presenza di banchina e/o marciapiede deve essere aumentata della misura di 1,50 m.
c) l'Amministrazione Comunale può consentire a diversi allineamenti
d) l'Amministrazione Comunale, in funzione della fisicità dei luoghi e secondo le esigenze del Piano dei Servizi può avanzare la richiesta di lasciare uno spazio esterno pari a 1,50 m per la realizzazione di un marciapiede.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, deve essere preso in considerazione il limite della sede stradale, così come indicato nel Regolamento Attuativo del Codice della Strada, 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 esecutivi.

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., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

La distanza delle costruzioni interrate, compreso le piscine, dagli spazi pubblici deve essere pari a 1,50 mt.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate nella tavola di piano, la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzeria della strada, fatto salvo il rispetto delle distanze dal confine di proprietà.

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, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

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

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.

8.2 - DAI CONFINI

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, delle parti fuori terra di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli fatta eccezione per i manufatti accessori.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

a- 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.
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.

Nel caso di edificazione a confine contestuale, non deve essere prodotta, agli atti del comune, alcuna convenzione

b- 0,00 m. nel caso di costruzioni accessorie come definite dal precedente art. 4.1

c- la distanza virtuale determinata a seguito di sottoscrizione di apposita convenzione registrata e trascritta tra confinanti nel rispetto della distanza minima complessiva tra i due edifici pari a metri 10 ,00 per le parti di pareti fronteggianti, in conformità al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

d- 5,00 m. per fronti di edifici di altezza ≤ 9,00 mt.
7,50 m. per fronti di edifici di altezza ≤ 12,00 mt.
8,00 m. per fronti di edifici di altezza > 12,00 mt
fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona.

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.

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 a confine, salvo accordi tra confinanti e i disposti normativi del Codice Civile.

Nel caso di edifici esistenti per opere eseguite in difformità al titolo abilitativo edilizio, la verifica delle distanze dai confini di proprietà è eseguita con riferimento alla normativa vigente alla data di esecuzione delle opere.

8.3 - TRA GLI EDIFICI

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate, per la parte fronteggiante, pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

È altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 8.1.

Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata così che vengano a formarsi delle rientranze superiori a 5 metri, tra le pareti finestrate di queste debbono essere rispettate le distanze minime di 10 metri così come previsto per legge.

Per le zone centro storico o nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.
Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- in tutti gli ambiti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti in caso di demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e sedime.
- nell'ambito della stessa proprietà o di piani attuativi, detta distanza può essere ridotta fino a 6,00 m., e comunque tale che, tracciato qualsiasi piano con un angolo rispetto all'orizzontale uguale a 45°, passante per la linea che delimita l'altezza di ciascuna fronte del nuovo edificio, questo piano non attraversi la superficie d'illuminazione (finestre o altro) di alcuna locale abitabile per una larghezza equivalente alla lunghezza della linea che lo genera.

Le Costruzione accessorie potranno essere realizzate in aderenza agli edifici principali o avere da questi una distanza minima di 5,00 m.

La distanza non si applica alle costruzioni entro terra.

ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

a- Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.

b- Edifici abbinati:edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.

c- Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.

d- Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

Le volumetrie esistenti che hanno riferimento in atti autorizzativi comunali, seppur eccedenti rispetto agli indici urbanistici previsti per i singoli ambiti ed indipendentemente dalla destinazione d’uso di origine, possono essere oggetto di cambio di destinazione d’uso e riconversione nelle destinazioni principali e compatibili ammesse in ogni singolo ambito urbanistico.

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.

Le destinazioni principale e integrativa, come sopra definite, coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali salvo nei casi specificamente indicati nelle norme d'ambito.

MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso (con e senza opere edilizie) tra destinazioni ammesse nei singoli ambiti, laddove l'intervento non sia assoggettato a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, non comporta la necessità di verifica del fabbisogno di aree per servizi, in quanto già assolata dal dimensionamento del P.G.T.

I suddetti mutamenti sono comunque soggetti alle verifiche degli spazi a parcheggio privato esterni che trovano riferimento nell'apposito capitolo dedicato.

ART. 11 - 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.", nonché del "Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" pubblicato sul BURL Supplemento n° 48 del 27.11.2017 nonché del Regolamento Regionale n° 8 del 19.04.2019 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 Cremia: 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 normativi di cui al regolamento sopra indicato, ovvero dall'apposito studio idraulico.

ART. 12- URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

a) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguatapavimentazione e degli spazi accessori (marciapiedi, alberature, ecc.);
b) le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
c) gli spazi di sosta e di parcheggio;
d) la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
e) la rete idrica e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
g) la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
h) la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
i) la rete di telecomunicazione e relative opere accessorie;
j) cavidotti multiservizi;
k) spazi di verde attrezzato.

ART. 13 - 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;
b) scuole dell'infanzia;
c) scuole primarie;
d) scuole secondarie;
e) strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
f) attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative,ricreative e cimiteriali);
g) impianti sportivi di quartiere;
h) aree verdi di quartiere;
i) strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di naturaamministrativa, espositiva, promozionale);
j) delegazioni comunali;
k) presidi per la sicurezza pubblica;
l) chiese e altri edifici religiosi.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 14 - IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classi:

Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree esistenti e previste per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti, così come individuate negli elaborati di dettaglio del centro storico e degli elaborati del Piano delle Regole e del piano dei Servizi

Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato così come individuato nell'elaborato dei Vincoli.
Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.

Nell'Area di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla LR 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.
In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.
L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.
L'installazione di nuovi impianti per le telecomunicazioni è soggetto al parere obbligatorio della Commissione Paesaggio.
I nuovi impianti di telecomunicazione dovranno essere progettati tenendo in considerazione lo stato dei luoghi in cui vengono inseriti. In particolare al fine di minimizzare l'impatto estetico degli stessi è consigliata l'installazione sui tetti degli edifici più alti. Inoltre per gli impianti con palo a terra si suggerisce di posizionarli in modo tale da essere scarsamente visibili delle strade e senza interferire con visuali paesistiche rilevanti.
Nel caso di installazione di impianti con palo a terra devono essere privilegiati "pali poligonali a basso impatto paesaggistico" ed è sempre vietata l'installazione di pali "a tralicci" o di pali "con ballatoio".

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 15 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

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 per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
5 Programmi Integrati di Intevento (P.I.I) –di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
6 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
7 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
8 Rigenerazione Urbana (RU) – vedi schede normative di dettaglio di seguito ripotate.
9 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.
10 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 Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

1 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
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. 15 .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. 15 .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.15.3 - 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.15.4 – 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.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la procedura del Permesso di costruire convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.
Il Permesso di costruire convenzionato:

- definisce, attraverso la convenzione, gli obblighi posti a carico del richiedente al fine di rendere compatibile l'intervento proposto con le esigenze di interesse pubblico individuate nello stretto contesto urbano di riferimento;
- non consente deroghe dalle norme d'ambito;
- assume il Piano dei Servizi come riferimento per l'individuazione del fabbisogno pregresso e indotto.
- Il permesso di costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, della convenzione con l'Amministrazione Comunale da approvarsi a cura della Giunta Comunale.
- In casi particolari (senza cessioni di aree al comune, interventi di modesta entità) il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il permesso di costruire convenzionato, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto), in luogo della stipulazione della convenzione.
- Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici dovrà contenere anche gli elaborati delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.
- Ove la cessione gratuita delle aree per standard non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, è consentita la loro monetizzazione.
- Nella convenzione sono esplicitati i lotti catastali che hanno concorso alla formazione della Slp

ART.15.5 – 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. 15.6 - 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.15.7 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO, PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO, PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

I comparti edificati con piano attuativo, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, approvati dall'organo competente prima dell'adozione del Nuovo P.G.T. oppure per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il Comune, manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta e/o delle norme dello strumento urbanistico (P.R.G. /P.G.T.) che li ha generati, 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.
La validità della convenzione (10 anni dalla sottoscrizione o altro termine assegnato dalla stessa o per deroghe di legge) sancisce le volumetrie e gli indici assegnati.
Allo scadere della convenzione si interviene nell'ambito urbanistico oggetto di convenzionamento secondo le casistiche di seguito elencate:

Caso 1: in presenza di convenzione scaduta, qualora le volumetrie ammesse siano state tutte realizzate, le aree cedute al Comune e le opere siano state collaudate, si applica la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.
Caso 2: in presenza di convenzione scaduta con parziale realizzazione degli interventi e/od elle opere pubbliche entro i termini convenzionali, il comparto dovrà essere sottoposto ad un nuovo piano attuativo e/o Permesso di costruire Convenzionato, (lo strumento da utilizzarsi è relativo allo stato di attuazione degli interventi edificatori e/o delle opere pubbliche) e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.
Caso 3: in presenza di convenzione scaduta con volumetria realizzata ma opere pubbliche non realizzate e non cedute il Comune potrà incassare la fideiussione e il Comune si sostituirà al privato nella realizzazione dell'opera pubblica. Le trasformazioni edilizie ammissibili sono: manutenzione ordinaria e straordinaria.
Al momento del completamento delle opere pubbliche ci si ricondurrà alla casistica esposta al punto 1.
Caso 4 . in presenza di convenzione scaduta e le opere pubbliche siano state collaudate ma le aree non siano state cedute, qualora queste ultime siano già fruibili da parte dell'Amministrazione Comunale, si ricade nella casistica di cui al punto 1.
Caso 5: in presenza di convenzione scaduta e le opere siano state realizziate e le aree cedute ed il comparto sia stato in parte edificato, e nei lotti liberi le volumetrie siano state assegnate con atto notarile permangono i contenuti della convenzione urbanistica.

ART.15.8 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DEL P.G.T

I piani attuativi specificamente individuati dal PGT all'interno degli Ambiti del tessuto urbano consolidato possono essere oggetto di parziale modifica del perimetro in fase di presentazione del Piano Attuativo stesso senza che ciò costituisca variante al PGT.
La parziale modifica del perimetro in sede di attuazione del piano attuativo non deve interessare aree della rete ecologica del P.T.C.P.

Nella fase attuativa del P.G.T. qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'interesse pubblico, nell'ambito di un piano attuativo si può procedere con lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, per lotti funzionali di attuazione senza che ciò costituisca variante urbanistica agli atti del P.G.T.

Nell'arco della vigenza del presente strumento urbanistico l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, qualora ne rilevi l'interesse pubblico, nell'ambito di un intervento edificatorio di richiedere la cessione di aree e/o la realizzazione di opere a scomputo degli oneri concessori, ai sensi delle sopra citate norme, senza che questo costituisca variante urbanistica.

Nel caso di permessi di costruire convenzionati per i quali non vi è la cessione di aree al comune, e/o la realizzazione di opere pubbliche il Comune potrà valutare la possibilità, di sostituire la convenzione urbanistica con un atto unilaterale d'obbligo.

ART. 15.9 – PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE

Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche:
- sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- possono interessare tutto il territorio comunale;
- possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

L'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT senza che sia necessaria variante specifica.

ART. 15.10 – EDIFICAZIONE ESISTENTE

Gli edifici esistenti, ricadenti all'interno degli ambiti soggetti a previsioni specifiche, in mancanza dello strumento attuativo, possono effettuare interventi edilizi qualificabili in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo, previo conseguimento di titolo abilitativo edilizio ed autorizzazione paesaggistica ove dovuta ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i.

Vengono fatti salvi i disposti di salvaguardia contenuti nelle schede normative delle Norme Tecniche di Attuazione (parte seconda) relative ai singoli comparti.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 16 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica, è suddiviso in 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 a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CS -Nuclei di antica formazione
Ritrovamenti archeologici : Antica via Regina- Area Montuosa tra Vezzedo e Soriano, Vezzedo, Cremia – Località San Vito
VS - Ville storiche con parco (volume esistente)
Elemento storico di Difesa: Area e complesso fortificato medioevale
VA – Edifici con giardino in contesti territoriali ed ambientali sensibili
R1 - Residenziale Intensivo (1,30 mc/mq)
- Comparti di impianto storico
R2 - Residenziale esistente e di completamento (1,00 mc/mq)
Tr- Turistico- Ricettivo
- Case vacanze- B&B

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

AP e - Aree ed attrezzatture collettive o di interesse generale esistenti
- Spiaggie
AP p - Aree ed attrezzatture collettive o di interesse generale in progetto
P Parcheggi pubblici
Ppi parcheggi funzionali alla destinazione industriale
Ppc parcheggi funzionali alla destinazione commerciale
Ppr parcheggi funzionali alla destinazione residenziali
I - Istruzione
AC - Attrezzature comuni
V - Verde/gioco/sport
Ap Attrezzature private – strutture sanitario – assistenziali
IT - Impianti tecnologici esistenti

AMBITI SOTTOPOSTI A DISPOSITIVI SPECIALI

- Area cimiteriale e relativa fascia di rispetto
- Depuratore e relativa fascia di rispetto (100 metri dalle vasche di decantazione)
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche
- Punti di captazione acqua potabile e relativa fascia di rispetto
- Rispetto stradale e linea di arretramento
- Antenna per telefonia mobile
- Linea elettrodotto e relativa fascia di rispetto

VIABILITA'

- Perimetro centro abitato
- Strade e rotatorie in progetto- Adeguamenti stradali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto e/o in riqualifica
- Sentieri

Viabilità Comunale

- Viabilità esistente
- Viabilità- allargamenti stradali e rotatorie in progetto
- Percorsi ciclo- pedonali esistenti
- Percorsi ciclo- pedonali in progetto o in riqualifica
- Riqualificazione tracciato guida paesaggistico
- Tracciati agrisilvopastorali in progetto e/o in riqualifica

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE- RETE ECOLOGICA E PAESAGGIO

Aree agricole:

- AG: ambito agricolo
- Edifici residenziali isolati
- Edifici rurali montani
- Nuclei di architettura rurale montana

Il Sistema dei Terrazzamenti:

- Terrazzamenti coltivi di valore storico- culturale e paesaggistico (Ulivi)
- Terrazzamenti da ripristinare e destinare al reimpianto delle colture storiche
- Edifici residenziali isolati

LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE

Elementi di II livello della RER

La Rete Ecologica Provinciale

- Ambiti di massima Naturalità
- Aree e sorgenti di biodiversità di I° livello
- Area con Presenza di Alpeggi: Alpe Sumero
- Connessioni di rete ecologica
- Connessioni idrogeologica tra la parte montana ed il lago di Como
  Valle Vezzede- Torrente Val Quadrella o Calseno (sino al Conoide di San Vito)
- Orrido o Forra: Orrido di Prato
- Conoide Lacustre: Conoide di San Vito
- BV 1 – Verde ambientale di protezione del centro storico
- VI Aree verdi di valore ambientale e paesaggistico a sud della S.S. 340
- Alpe Sumero- Alpeggio
- Ambiti agricoli prativi
- Alpe Palu'

Ambiti boscati:

- Aree boscate – PIF Comunità Montana (in corso di redazione)

IL PROGETTO DEL PAESAGGIO SOVRALOCALE

- Ambiti di elevata naturalita'- art. 17 PPR (territorio sopra i 1.000 metri s.l.m.)
- Ambiti di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera d) per terreni alpini ed appenninici che interessano la parte del territorio al di sopra dei 1600 mt s.l.m.
- Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale –
  Laghi insubrici – art. 19, comma 4 P.P.R.- (intero territorio comunale)
- Ambito di tutela D.lgs n° 42/2004 – Bellezze d'Insieme "dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi del D.lgs n° 42/2004, art. 136 ex L. 1497/89
- Vetta del Costone del Bregagno
- Punto Panoramico di San Vito
- Punto Panoramico monte Bregagno (sul Confine con Plesio)
- Punto Panoramico Sant'Amate (sul Confine con Plesio)

LA RETE VERDE COMUNALE
- Viali alberati ed alberature di pregio esistenti
- Coni di visuale paesaggistica
- BV 2 – Verde ambientale di protezione del centro storico
- Strada Panoramica (38): SS Dir Regina: da Menaggio al Ponte del Passo
- Tracciati Guida Paesaggistici:
  - Sentiero Italia (1) tracciato di interesse escursionistico (via dei Monti Lariani)
  - Sentiero del Giubileo (2) tracciato di interesse storico culturale
  - Antica Strada Regina (15) tracciato di interesse storico culturale
  - Linee di Navigazione dei Laghi Lombardi (36)

ART. 17 - 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.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'ente proprietario delle stesse.

ART. 18 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali, a titolo indicativo, uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

ART. 19 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

19.1 - INDAGINI AMBIENTALI

Per i lotti oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso mediante demolizione e ricostruzione o di riutilizzo a seguito della dismissione di attività produttive, dovrà essere effettuato un piano di indagine e caratterizzazione ambientale dei suoli al fine di verificare l'eventuale presenza di passività ambientali e documentare la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione con le future destinazioni d'uso. Qualora si rendessero necessari interventi di bonifica dell'area, gli interventi edilizi potranno essere attuati solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, volta a documentare la compatibilità dei livelli, della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso ivi previste.

19.2 - PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e i cambi di destinazione d'uso con opere da destinare alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire il rispetto dei limiti di espansione della popolazione al gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale DDG 12678 del 21.12.2011, linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor e s.m.i.. nonché la L.R. n° 3 del 03.03.2022.
La conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà attestata dal progettista, per la fase di progetto, ed in fase di agibilità al direttore lavori.
La vetrifica di efficacia delle misure adottate dovrà essere effettuata da personale compente mediante determinazione in campo delle concentrazioni residue dei gas radon svolte secondo le metodiche previste dalle norme vigenti o linee guida in materia emanate dagli enti competenti, ad intervento ultimato e comunque prima dell'occupazione dell'unità immobiliare.
Per i cambi di destinazione d'uso, senza opere edilizie, deve essere effettuata la determinazione delle concentrazioni residue di gas radon. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente dovranno essere effettuati interventi di bonifica ambientale. Per i nuovi edifici deve essere garantita la uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio areato.

ART. 20- 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.
In caso di contrasto con il Regolamento Edilizio prevalgono le presenti Norme Tecniche.

ART. 21 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 21.1 - CS - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Descrizione
L'ambito comprende il nucleo storico a lago di San Vito, i nuclei storici a mezzacosta: Motto, Colceno,Cantone, Pusgnano, Samaino, Ghiano, Cadreglio, Semurano, Marnino, Cheis, Lumera , Vezzedo nonchè le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

I suddetti ambiti sono stati oggetto di studio puntuale di dettaglio riprodotti in tavole di analisi ed elaborati progettuali "modalità di intervento" cui si riferiscono i presenti disposti normativi e regolamentari.
Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

Destinazione d'uso
Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza, alberghi, attività paraturistiche previste dalla L.R. 27/2015 (es : bed and breakfast, affittacamere, B&B – foresterie albergo diffuso, ecc,.)
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, artigianato di servizio alla persona, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa

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 il rilascio dei titoli abilitativi.

Edificazione – Modalità di intervento
Nel centro storico sono ammessi gli 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 ambiti comprendenti edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinchè 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.
Nei nuclei di antica formazione sono ammesse le modalità di intervento in precedenza indicate e la proposta progettuale dovrà seguire le linee guida dettate dall'apposito capitolo per gli ambiti appartenenti al centro storico.

Spazi per la sosta

E' ammessa la realizzazione di spazi per la sosta nelle aree pertinenziali del centro storico, compatibilmente con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificazione esistente, nonché rispetto alla fisicità dei luoghi.

Al fine di incentivare il recupero e la riqualificazione del centro storico, in considerazione dell'importante dotazione di parcheggi pubblici previsti a raggiera del vecchio nucleo, nei casi previsti dalla legge per cui è richiesta una superficie da destinare a standard, non è dovuta né la cessione, né la monetizzazione della stessa.

Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nonchè negli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso con o senza opere non sono dovuti spazi a parcheggio di cui alla L. 122/89, mentre dovranno essere localizzati solo in caso di ristrutturazione urbanistica

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti:

Gli interventi ammessi nel centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo articolo, 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 e/o loro modifiche ed integrazioni per le varie tipologie di intervento;

b - sono sottoposti a piano di recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato gli ambiti individuati negli elaborati di piano e gli ambiti per i quali l'Amministrazione Comunale lo reputi necessario anche se non espressamente previsti dallo strumento urbanistico per motivi di decoro e/o di interesse pubblico.

c - in presenza di un piano particolareggiato costituente parte integrante del piano del governo del territorio sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e ricostruzione di un edificio che dia luogo ad un organismo edilizio con ugual sagoma e ugual volume.

d - sono sottoposti a piano di recupero e/ permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Indici edificatori

Volumetrie

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia ed il volume non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente, calcolata sulla base geometrica dell'edificio.

Nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente è ammessa la realizzazione di soppalchi per la realizzazione di superfici ad uso residenziale e/o accessorie alle funzioni insediate principali e complementari ammesse.

Volumi accessori

E' ammessa la realizzazione di un volume accessorio in una misura pari al 35% del volume dell'edificio e/o porzione di edificio a cui si riferiscono.

Non sono da considerarsi ai fini del calcolo del volume accessorio le autorimesse nella misura pari ad 1/10 del volume ai sensi della L. 122/89 (legge Tognoli) se interrate e/o al piano terra degli edifici entro la sagoma degli stessi.

Altezze

L'altezza massima di zona è quella dell'edificio esistente o dell'edificio più alto adiacente.
In caso di sopralzo debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.
Qualora l'intervento edilizio preveda la sostituzione della copertura, finalizzata allo smaltimento dell'eternit, si applicano i disposti normativi di cui al Capo III- bis – Norme per la conversione di coperture in cemento amianto, art. 73 – bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.
L'altezza massima dei fabbricati, nei casi intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto, si calcolata come previsto dal precedente art. 4.3.

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 piano di recupero e/o permesso di Costruire Convenzionato 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.
L'isolamento esterno "a cappotto" deve mantenere una altezza non inferiore a 3.00 m. dal piano stradale per gli edifici che confinano con le strade pubbliche.
Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

Cambio di destinazione d'uso
Nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione è ammesso il cambio di destinazione d'uso di immobili e/o porzioni di essi dalla funzione accessorio rustico e accessorio alla destinazione residenziale.

Prescrizioni paesaggistiche vincolanti
Gli interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali

ART. 21.2 -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, in apposito elaborato grafico "modalità di Intervento" gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dell'atto abilitativo edilizio è subordinato alla formazione di Permesso di Costruire Convenzionato.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nel centro storico e nuclei di antica formazione indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato 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 (Permessi di Costruire Convenzionati) è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di Intervento.

Nelle zone di recupero, per i casi, per i quali, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale rileva la necessità di dar corso all'attuazione degli interventi attraverso piano attuativo (Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato), lo stesso non costituisce variante urbanistica.

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, nonchè individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Qualora si preveda la realizzazione degli interventi attraverso piano di recupero che coinvolgano diverse proprietà i medesimi possono trovare attuazione per unità minime di intervento, attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato, purchè preliminarmente venga presentato un progetto di recupero unitario che coinvolga l'intero compendio.

I singoli ambiti di intervento, oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, devono preservare l'unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici rispetto al compendio di riferimento.

ART. 21.3 - CATEGORIE DI INTERVENTO

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, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 3 del D.p.R n° 380/2001 e s.m.i..

1 - Manutenzione Ordinaria e straordinaria
(D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera a) e b))

In tutti gli edifici appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2 - Restauro (REs) – (D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera c))

Gli edifici classificati nel Piano Particolareggiato del Centro Storico nella categoria Restauro sono sottoposti ai disposti di cui ai D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera c), con le limitazioni dettate dalla presenza del vincolo di cui al D.lgs n° 42/2004 e s.m.i.

3- Risanamento conservativo (RC) - (D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera c))

Gli edifici classificati nel Piano Particolareggiato del Centro Storico nella categoria Risanamento Conservativo sono sottoposti ai disposti di cui ai D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera c) così come meglio precisati dalle presenti norme.

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 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 che prevedano il cambio di destinazione d'uso ed il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e il 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, ballatoi in legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane, cornici ed elementi di decoro in mattoncini limitatamente alle lesene, ai pilastri, agli archi e alle volte, elementi decorativi ecc.,

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; è consentita la realizzazione di interventi per efficientamento energetico con la creazione di pacchetti isolanti, fatti salvi i disposti del codice civile.

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.

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.).

4 - Ristrutturazione edilizia (RC) - (D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera d))

Gli edifici classificati nel Piano Particolareggiato del Centro Storico nella categoria Ristrutturazione edilizia sono sottoposti ai disposti di cui ai D.p.r. n° 380/2001- art. 3 comma 1 lettera d) così come meglio precisati dalle presenti norme.

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione totale delle pareti perimetrali dell'edificio.

Ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta, o per necessità di efficientamento energetico dell'edificio è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente.
In caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio è derogato il mantenimento della sagoma dell'edificio.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

4.1 - *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.
In presenza negli edifici di parti con destinazioni d'uso diverse dalla residenza è consentito il cambio di destinazione d'uso nella destinazione d'uso residenziale.

4.2 - *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, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstite di edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale;

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 di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;

f) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto e dei cortili.

g) 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, con le modalità consentite dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

h) 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;

i) 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 aereo illuminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

j) 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 e la superficie utile dell'edificio;

k) nell'ambito del progetto unitario dell'edificio dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione dei volumi che costituiscono superfetazioni, quali aggiunte al corpo di fabbrica principale o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio

5- Edifici accessori autorimesse e tettoie

Gli edifici censiti con la destinazione di autorimesse e/o tettoie, qualora regolarmente autorizzate, possono essere mantenute nella destinazione e funzione esistente.
In presenza di manufatti incoerenti con l'edificato del centro storico o realizzati con materiali e finiture in contrasto, al momento della realizzazione di interventi di manutentivi devono essere apportati tutti gli accorgimenti funzionali ad un idoneo inserimento ambientale.

ART. 21.4 - 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.

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' da evitare 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; in caso di interventi sui loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

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 da evitare la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

4. Edifici di valore storico - architettonico

Gli edifici di valore storico e architettonico si identificano negli immobili il cui valore è determinato dalla storicità della struttura dell'involucro edilizio oltre che dalla composizione architettonica dei prospetti, ove si rileva la presenza di elementi di valore architettonico ed ambientale.
Per tali edifici è indicata la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

5. Edifici di rilievo ambientale

Gli edifici di rilievo ambientale rappresentano gli immobili che evidenziano la presenza di elementi di pregio architettonico e ambientale.
Per tali edifici è indiata la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

6. Elementi di valore artistico o architettonico

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di 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.

7. Edifici di recente ristrutturazione

Gli edifici di recente ristrutturazione si identificano negli immobili, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, che hanno utilizzato delle soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico, nonché gli edifici che sono stati oggetto in epoche contemporanee di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per i primi edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti, mentre per gli edifici più recenti si registra la situazione dell'immobile.

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

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate rispetto al prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.
Tali elementi devono essere resi coerenti con i caratteri propri del centro storico per consentirne una miglior lettura.

9. Orti e giardini

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

10. Percorsi pedonali- scalinate - mulattiere

Negli elaborati di piano è stato rappresentato il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale: scalinate e mulattiere.
Le scalinate e le mulattiere costituiscono parte integrante dell'impianto dei nuclei storici e debbono essere pertanto preservate e in caso di realizzazione di interventi essere oggetto anch'esse di riqualificazione.

11. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali coerenti con l'identità del centro storico.
Le pavimentazioni storiche preferibilmente da utilizzarsi sono: acciottolato, sampietrini, bolognini, pavimentazione in lastre e piastrelle in pietra.
Non è ammessa 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 materiale precedente asportato.

12. 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.

13. 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 marcapiano e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.
Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm, salvo la conferma delle altezze preesistenti ed utilizzare materiali appartenenti alla tradizione locale.
L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali.
I colori delle facciate intonacate trovano un riferimento nella cartella colori allegata al Regolamento Edilizio.
Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

14. Balconi

La tipologia tipica caratterizzante il centro storico sono i ballatoi, realizzati in prevalenza nella parte interna della corte, con ringhiera a disegno semplice in ferro colore grigio oppure in legno.
I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.
Gli elementi portanti in pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.
Negli interventi edilizi sull'edificazione esistente in caso di sostituzione di ballatoi, creazione di nuovi ballatoi e/o formazioni di nuovi balconi, al servizio delle abitazioni, le finiture devono ricondurre alla categoria storica di appartenenza e debbono essere in ogni caso proposte soluzioni con le caratteristiche proprie dei luoghi sopra descritte.

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 cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

16. Superfetazioni

Nell' elaborato di dettaglio del centro storico sono stati rappresentati degli interventi edilizi aggiuntivi posticci che si possono descrivere a titolo esemplificativo, ma non esaustivo come tettoie, o volumi aggiunti con creazione di vani annessi alla residenza, taluni aggettanti al piano primo degli edifici; spazi destinati a servizi igienici.
Gli interventi edilizi devono prediligere il ripristino dello stato dei luoghi, qualora ciò non sia possibile, la superfetazione dovrà meglio integrarsi rispetto al contesto in cui si inserisce, anche attraverso l'utilizzo di materiali di finitura idonei, atti ad evitare la percezione di elemento in contrasto rispetto all'edificio a cui il medesimo appartiene.

17. Accessori – Box – Tettoie

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati censiti gli accessori – box esistenti e/o i manufatti che per dimensioni e caratterizzazioni possono afferire alla suddetta funzione.
I suddetti edifici devono mantenere la destinazione d'uso esistente e non possono essere attribuite a questi ultimi altre funzioni attraverso interventi di cambio di destinazioni d'uso se non quelli già definiti nella sopra citata tavola di progetto delle modalità di intervento negli ambiti di centro storico.

18. Muri storici

In presenza di muri, qualificabili come storici, gli stessi possono essere oggetto di interventi di tipo manutentivo (manutenzione ordinaria e/o straordinaria) che non ne alterino le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche, al fine di preservare la percezione dello spesso dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

19. Fontane

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

20. Coperture

Il rifacimento parziale o totale del manto di copertura, ove è consentito, dovrà avvenire secondo con tipologie e finiture proprie dei caratteri del centro storico.

21. .Scale Esterne

a) <u>esistenti</u>
   Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.
   Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto.

b) di nuova realizzazione
È ammessa la realizzazione, esternamente al volume dell'edificio, di nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

22. Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.
Qualora, per motivi di conservazione, si rendano necessarie altre tecniche di conservazione, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente.
In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

23. Finestre

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti, fatta salva l'esigenza di effettuare adeguamenti funzionali al raggiungimento dei parametri aeroilluminanti. Le nuove forometrie dovranno mantenere i ritmi prevalenti delle finestrature di origine storica rilevate.

I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno. Sono ammessi serramenti in alluminio ed in pvc, questi ultimi da campionare alla commissione del paesaggio comunale.
Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti, con la possibilità di differenziarsi nell'uso dei materiali.

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo.

24. Portoni e portoncini

Dovranno essere mantenute, ove possibile anche in relazione alle modalità di intervento utilizzate, le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari.
Ove presenti, le finestre dovranno mantenere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio.

25. Edifici in sassi

L'edificazione in sassi indicata negli elaborati di piano deve essere mantenuta nello stato dei luoghi esistente e non può essere intonacata.
Nella impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi originario l'intervento edilizio deve mantenere una finitura omogenea nella sua integrità.
Non è ammessa la realizzazione di parti di edificazione in parte in sassi ed in parte intonacate.

ART. 22.1 - EDIFICI E NUCLEI DI ARCHITETTURA RURALE

Descrizione
Gli ambiti interessati riguardano edifici e nuclei di architettura rurale montana caratteristici che si distinguono i nuclei montani oltre agli edifici di architettura rurale, sparsi sul territorio comunale che conservano un valore storico – simbolico culturale e paesaggistico rispetto al contesto ambientale circostante.

Edificazione
E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento e la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto di sagoma e sedime, senza spostamento del sedime degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti. Non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.
E' ammessa la ricostruzione di edifici crollati.
Nel caso di difficile identificazione sul luogo della consistenza dell'edificio deve essere effettuata una perizia asseverata da un tecnico abilitato che determini volume (con allegata documentazione fotografica storica, elaborati tecnici, schede catastali ecc…), altezze e copertura. Al fine della ricostruzione di tali edifici deve essere esistente il sedime e una porzione in elevazione dell'edificio che consenta di identificare la reale consistenza originaria.
Nella fattispecie di edifici di architettura rurale montana, presenti nei nuclei o qualificabili come edificazione sparsa per cui è leggibile la sagoma dell'edificio ed una minima porzione dello stesso in elevazione e non vi siano riscontri in merito alla consistenza originaria, è ammessa la realizzazione di 1 piano fuori terra, in coerenza ed uniformità della tipologia architettonica che si identifica negli edifici circostanti.
Detta norma è applicabile anche agli edifici rurali, anche se non rappresentati in cartografia, ma la cui consistenza e caratterizzazione è dimostrabile tramite rilievo e documentazione fotografica, fatto salvo quanto indicato nel precedente capoverso.
Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati secondo le linee guida normative riportate nell'apposito fascicolo di progetto e parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione, ai fini della conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Modalità di intervento
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del nuovo piano del governo del territorio, nonché dotati di scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al catasto fabbricati, possono essere realizzati, in ampliamento del sedime dei fabbricati esistenti 20,00 mq. di s.l.p..
E' consentito realizzare vani interrati e/o seminterrati di altezza utile inferiore a 2,40 ml. Con destinazione accessorio dell'abitazione principale (cantina, lavanderia, ripostiglio), purchè non esterni all'area di sedime dell'ampliamento.
E' ammessa la realizzazione di vani tecnici interrati, recinzioni, muri, scale, posti auto a raso, nonché la realizzazione di una pavimentazione in pietra, attorno all'edificio nelle immediate adiacenze dell'edificio stesso.

Distanze
Negli interventi edificatori debbono essere rispettate le distanze di seguito precisate:
- dai confini: 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante
- dalla strada :5,00 ml
- tra pareti finestrate: 10,00 ml.

Destinazione
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a residenziale stagionali, non permanenti, con la realizzazione dei sottoservizi funzionali all'utilizzo degli edifici.

Altezze
Nell'ambito degli interventi di recupero deve essere conservata l'altezza massima esistente, modificabile solo per gli adeguamenti sopra specificati, sino ad un massimo di ml. 6,00, con riferimento all'intero fabbricato (esistente piu' ampliamento). Negli edifici esistenti per adeguamento igienico- sanitario, si intende il "sopralzo" dell'ultimo piano abitabile esistente, al solo fine del raggiungimento dell'altezza utile abitabile di :
- ml. 2,70 fino a 600 m s.l.m.
- ml.2,55 da 601 fino a 1.000 m. s.l.m.
- ml. 2,40 oltre 1.000 m. s.l.m.

Sopra i 1.000 m. s.l.m. i locali destinati a bagno o ripostiglio possono avere altezza utile di ml. 2,20

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, 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 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 tradizionale 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 originari, anche nei modi di applicazione; vanno evitati i basamenti e gli zoccoli di materiali diversi da quelli originari.
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 preferibilmente 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 realizzate 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 realizzate in pietra.

Le eventuali grate di protezione devono essere realizzate 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 scale esterne in pietra locale.

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; il manto di copertura dovrà essere in lastre lapidee, in coppi , marsigliesi o tegole in cotto o cementegola.

Il progetto deve tendere al recupero ed al ripristino delle opere in legno, degli assiti e dei tavolati visibili dall'esterno, in particolare dei sottogronda, 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 lucernari in falda.

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

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 totale non superiore a 1,20 cm., secondo la tradizione locale, con reti a maglia larga o inferiate secondo la tradizione locale per una porzione limitata attorno all'edificio.

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, purchè in materiali lapidei.
Eventuali manufatti di controripa o di sottoscarpata per il sostegno delle terre dovranno comportare modeste sagomature dei siti ed essere realizzate con finitura a sasso a vista.

ART. 22.2 - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE

Gli edifici di particolare rilevanza storica – architettonica ed ambientale sono identificati negli elaborati di piano con apposita campitura. Il progetto urbanistico prevede la conservazione degli edifici appartenenti a diversi ambiti territoriali, al fine di preservarne la percezione visiva nell'ambito dei contesti circostanti di appartenenza.

Modalità di intervento

Negli edifici identificati negli elaborati di piano e qualificati come edifici di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche con cambio di destinazione d'uso, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che coinvolga l'intero immobile.

Sono ammessi piccoli interventi di demolizione e ricostruzioni finalizzati ad una ridefinizione funzionale o per problematiche di origine statica, previa presentazione di apposita perizia redatta da tecnico abilitato oltre che la demolizione, senza ricostruzione di eventuali superfettazioni.

In considerazione dell'importanza che rivestono gli immobili identificati nelle tavole di piano, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dagli elaborati di seguito descritti:

- ricerca storica del fabbricato con l'identificazione dell'epoca a cui risalgono la realizzazione degli interventi, fino alla definizione del corpo di fabbrica che rappresenta lo stato di fatto.

- qualora l'immobile afferisca a piu' proprietà e l'intervento edilizio sia parziale rispetto all'intero immobile, deve essere presentato uno studio che coinvolga l'intera facciata e la composizione architettonica complessiva dell'edificio.

- in presenza, nelle aree di pertinenza degli immobili, di essenze di pregio, deve essere prodotto un elaborato grafico che contempli anche lo studio degli spazi verdi e delle piantumazioni.

Ambiti territoriali di appartenenza

I suddetti immobili appartengono a diversi ambiti territoriali, classificati in diverse zone urbanistiche dal P.G.T.

E' fatta salva, rispetto alla zona urbanistica di appartenenza, la possibilità di utilizzo del residuo volumetrico conferito al lotto dalla destinazione urbanistica dell'area.

L'eventuale nuova edificazione e/o ampliamento dovrà preservare l'identità propria dell'edificazione di valore storico- architettonico ed ambientale.

ART. 22.3 – TRACCIATI STORICI E DI VALORE PAESAGGISTICO

Il progetto urbanistico evidenzia le percorrenze di valore storico – archeologico e paesaggistico di cui preservare l'identità e da sottoporre a specifica tutela, in considerazione dei disposti normativi e regolamentari contenuti nel Piano Paesistico Regionale e nel Piano Territoriale Provinciale, nonché al regime vincolistico, in parte di natura archeologico, a cui sono sottoposti.

TRACCIATO ANTICA VIA REGINA

Il tracciato dell'antica via Regina è riconosciuto come viabilità storica ed è in parte interessato dalla presenza di vincolo monumentale archeologico.
Il percorso appartiene anche ai tracciati guida paesaggistici identificati nel Piano Paesistico Regionale identificato con il n° 15- Antica Strada Regina e n° 2- Sentiero del Giubileo- Linee dei Servizi di navigazione del Laghi Lombardi (36)

Gli elaborati di piano identificano il tracciato dell'antica via Regina ed in relazione alla funzione che assume il tracciato rispetto all'ambiente circostante e pone in essere misure di salvaguardia e tutela.

Modalità di intervento

In considerazione dell'elevato valore del tracciato sotto il profilo storico e paesaggistico, lo stesso deve essere preservato nella sua identità.
In particolare deve essere preservato nello stato dei luoghi nei tratti, ove è ancora chiaramente leggibile il sistema del percorso di eseguo calibro, pavimentato in acciotolato e lungo il quale, a valle si rileva la presenza di un muro storico con edicole e manufatti di valore storico ed architettonico che ne costituiscono parte integrante.
In generale lungo l'intero tracciato debbono essere mantenuti, le edicole ed i manufatti posti lungo il tracciato che completano la conservazione dell'identità storica, nonché le visuali paesaggistiche sia dal percorso verso il territorio comunale che viceversa.
Si prescrive il mantenimento dell'identità degli stessi, attraverso la conservazione delle medesime caratteristiche e finiture, per quanto concerne la porzione di tracciato che interessa i contesti agricoli, evitando la realizzazione di edificazione, in prossimità della sede stradale al fine di consentire la leggibilità del tracciato storico nell'ambito dei contesti agricoli di valore paesistico ed ambientale.
E' ammessa la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con la conservazione dei medesimi materiali ed il restauro dei muri storici, degli accessori e delle edicole poste in prossimità del tracciato.
E' consentita la realizzazione, in corrispondenza degli ambiti appartenenti al tessuto di ambito urbanizzato, la realizzazione di cancelli, muri e scale di accesso, i quali debbono essere realizzati con materiali e finiture che non alterino la percezione d'insieme del tracciato storico.

SENTIERO N° 1- ITALIA – VIA DEI MONTI LARIANI

Il tracciato del sentiero Italia è riconosciuto come percorso di rilevanza paesaggistica e si sviluppa nella parte posta a nord del territorio comunale.
Il percorso appartiene anche ai tracciati guida paesaggistici identificati nel Piano Paesistico Regionale identificato con il n° 1- Sentiero Italia (Via dei Monti Lariani).

Modalità di intervento

La via dei Monti Lariani, tracciato paesaggistico che si sviluppa nella porzione nord del territorio comunale, in ambiti quasi per la propria totalità di natura agricola, deve essere mantenuta e preservata nel proprio tracciato.
Devono essere messe in atto tutte le azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria volte a preservare la leggibilità del percorso paesaggistico in ambiti territoriali agricoli e boscati.

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Ai fini della promozione turistica e ricettiva del territorio comunale nei tratti appartenenti ai contesti di tessuto urbano consolidato, ed in generale in punti significativi del territorio, interessati da elevata fruizione, si prevede la posa di cartellonistica direzionale che permetta di evidenziare i tracciati di valore storico – paesaggistico, la loro connessione in rete con le altre percorrenze presenti sul territorio comunale ed i punti di sosta per gli autoveicoli.

STRADA PANORAMICA (38) : S.S. N° 340 DIR REGINA: DA MENAGGIO AL PONTE DEL PASSO

La viabilità di interesse storico e paesaggistico identificata nelle tavole di piano dovrà essere tutelata e salvaguardata secondo quanto disposto dall'art. 26 delle N.T.A. del P.T.R., allegate e parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione

Un ulteriore riferimento sono gli indirizzi contenuti nell'allegato al P.T.R. "*Piano di sistema- tracciati base paesistici. Parte II: elementi guida per l'attenta progettazione della mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".*

ART. 22.4 – ZONA DI TUTELA E RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nell'ambito del territorio comunale all'interno dell'area del centro storico e dei nuclei di antica formazione e all'interno e in prossimità di chiese ed edifici storici isolati, nonché negli ambiti identificati nella tavola dei vincoli quali aree di potenziale rischio archeologico, qualora gli interventi edilizi di qualunque genere comportino scavo, è necessario l'invio del progetto dell'intervento, per acquisizione preventiva del parere di competenza, alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici sia privati.

Nel resto del territorio comunale, ai sensi del D.lgs n° 163/2006 artt. n° 95 e 96 e del D.lgs n° 42/2004 art. 28, comma 4, vi è obbligo di invio dei progetti riguardanti lavori pubblici o di interesse pubblico alla Soprintendenza per i Beni Archeologici nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura ed entità (ad es… Strade ed infrastrutture, opere di urbanizzazione, bonifiche agrarie, costruzioni edilizie di qualsiasi natura).

Infine, anche per interventi a committenza privata di grande impatto sul sottosuolo (ad esempio lottizzazioni di edilizia residenziale ed industriale; impianti di energie alternative; trasformazioni agricole) è necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

Qualsiasi rinvenimento di materiali di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico nelle aree indicate a rischio e al di fuori di esse, ai sensi dell'art. 90 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. deve essere denunciato entro ventiquattro ore alla competente soprintendenza, mantenendo inalterato lo stato dei luoghi. Solo nel caso di pericolo di perdita dei beni mobili questi possono essere spostati.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia ha evidenziato i contesti da sottoporre a specifici disposti normativi di tutela di seguito riportati e meglio identificati nell'elaborato tavola n° 5- Vincoli.

<u>Aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse culturale (c.d. vincolo archeologico)</u>

- Antica strada Regina: declaratoria prot. n° 6170 del 15.07.1988
- Ritrovamenti archeologici: - Area Montuosa tra Vezzedo e Soriano, Vezzedo, Cremia – Località San Vito

Nell'ambito di una fascia di rispetto così come rappresentate negli elaborati di piano, rispetto alle aree comportanti rischio archeologico, i progetti comportanti scavi, anche di lieve entità, debbono essere trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari, sotto la direzione dell'ufficio e da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.
Le opere di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, sono sottoposte all'applicazione della normativa vigente in materia D.lgs n° 42/2004 art. 28 e D.lgs n° 50/2016 art. 25

ART. 23 - 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, purchè 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, nonchè la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare quanto di seguito indicato:

- 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, nonchè 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. 23.1 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO
VA – EDIFICI CON GIARDINO IN CONTESTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI SENSIBILI

Descrizione
La zona è costituita da ambiti territoriale caratterizzati dalla presenza di ville con parco storico e le ville realizzate in epoca contemporanea che tuttavia denotano una caratterizzazione architettonica afferente al periodo storico nella quale sono state edificate ed il parco che le circonda sottende un progetto paesaggistico anche dei contesti verdi.

Indici edificatori
Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Indici
Funzioni principali e funzioni complementari
Volumetria V = esistente.
Accessori
Indice fondiario If = 0,20 mc./mq.

Altri parametri
Altezza H = esistente.
Piani fuori terra Pft = esistente.
Indice di copertura Ic = esistente.
Distanze D = esistenti.

Edificazione ed indicazione paesistico architettoniche
Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dell'edificazione esistente nell'ambito delle forme esistenti.
Nel caso in cui le porzioni oggetto di intervento di demolizione, siano state realizzate in epoche successive e pertanto qualificabili come "posticce" la ricostruzione dovrà essere integrata ed esaltare l'identità dell'edificio di valore storico – architettonico.
E' vietata la creazione di abbaini e lucernari nel manto di copertura e nelle aree di pertinenza con destinazione a parco la posa di strutture a sostegno di pannelli solari.
Le porzioni con destinazione a rustico possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale attraverso la presentazione di titolo abilitativo singolo.
Nel caso in cui l'intervento coinvolga solo una porzione dell'immobile, dovrà essere presentato un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero contesto ed elaborati grafici illustrativi di un progetto d'insieme dell'intero edificio.
In presenza della impossibilità di garantire le verifiche previste dalla Legge 122/89 e s.m.i., gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume potranno essere oggetto di monetizzazione.

Gli edifici campiti sono regolamentati dall'art. 22.2 - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA STORICA CULTURALE delle presenti norme.

Edificazione accessori
E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie alla residenza quali piscine, box fuori terra secondo quanto previsto dalla L.122/89 e s.m.i. nel limite di 1/10 del volume, serre in ferro e vetro, strutture sportive, limitale nelle dimensione e per uso famigliare.
Le sovra indicate strutture accessorie dovranno inserirsi in modo coerente rispetto ai contesti di parco storico in cui sono inserite.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

Prescrizioni agronomiche

Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di piu' elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

- Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
- Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.
- Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

A corredo della pratica edilizia dovrà essere presentato un progetto agronomico che tenga in debita considerazione anche gli aspetti storico e paesistici dell'impianto del verde.

ART. 23.2 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO

Descrizione
Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono per la maggior parte la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario.

Edificazione
E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione d'uso
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:
- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche, sale giochi.

Indici edificatori
Indici
Funzioni principali e funzioni integrative

Indice fondiario	If	=	1,20	mc./mq.

Accessori

Indice fondiario	If	=	1,00	mc./mq.

Altri parametri

Altezza massima	H	=	9,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Indice di copertura	Ic	=	40%
Verde drenante	Vd	=	30%

Comparti di impianto storico
Negli elaborati di piano sono delimitati delle porzioni di tessuto consolidato esistente in località Somano e Vignola che trovano la propria origine nell'impianto storico, già identificabile nelle mappe catastali storiche, che nel corso degli anni sono stati significativamente trasformati e non hanno piu' le caratteristiche degli edifici appartenenti ai centri storici. L'attuazione degli interventi potrà essere eseguita secondo le norme dell'ambito di appartenenza, con esclusione del rispetto delle distanze per cui si potranno applicare le norme dei nuclei di antica formazione.

Ampliamento una tantum: 200,00 mc.

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 vedi art. 8

Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed 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, ai fini di un miglior inserimento ambientale.
Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

ART. 23.3 – R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

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, composti in prevalenza da edifici con giardino di pertinenza.

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

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento edificazione esistente, nuova costruzione.

Destinazione
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:
- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche

Indici edificatori

Indici
Funzioni principali e funzioni integrative

Indice fondiario	If	=	1,00	mc./mq.

Accessori

Indice fondiario	If	=	0,80	mc./mq.

Altri parametri

Altezza massima	H	=	9,00	m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2	
Indice di copertura	Ic	=	40%	
Verde drenante	Vd	=	30%	

Ampliamento una tantum: 200,00 mc.

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 vedi art. 8

Tipologie edilizie
Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.
Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed 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, ai fini di un miglior inserimento ambientale.
Apposito elenco delle essenze locali verrà inserito nell'apposito allegato, integrativo del Regolamento Edilizio, in sostituzione dell'attuale Regolamento del verde.

Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

Norma speciale mappale n° 3740
All'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 3740 viene conferita una volumetria assegnata pari a 300,00 mc., aggiuntiva rispetto a quella generata dall'applicazione dell'indice edificatorio alla porzione esterna alla fascia di rispetto del cimitero, da eseguirsi nell'area edificabile esterna al suddetto ambito di rispetto.

ART. 23.4 – TR- TURISTICO- RICETTIVO

Descrizione
Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti ed aree con destinazione turistico - ricettiva

Edificazione
E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T..

Destinazione
Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:
- funzione principale : attività turistica ricettiva, turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, alberghiero, bar, ristoranti, residenze turistico - alberghiere, attività commerciale di vicinato, Bed and Breakfast , Agriturismi, affittacamere
- funzioni complementari : sedi di associazioni con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, autorimesse pubbliche e private.

E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'attività nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq. di s.l.p. per unità insediata
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
Indici
Funzioni principali e funzioni integrative

Indice fondiario	If	=	0,80	mc./mq.
Accessori				
Indice fondiario	If	=	0,60	mc./mq.
Altri parametri				
Altezza massima	H	=	8,00	m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2 oltre sottotetto abitabile	
Indice di copertura	Ic	=	60%	
Verde drenante	Vd	=	30%	

Distanze vedi art. 8

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
Gli interventi di trasformazione d'uso 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.

STRUTTURA LUMIN S.R.L.
E' ammessa la possibilità di un incremento una tantum pari al 20% della S.l.p.

ART. 23.5 - 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 250 mq.
- **MS** - medie strutture con superficie di vendita da 250 mq a 2.500,00 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 2.500 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.

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.

ART. 24 - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa rinnovabile, anche per la collettività. Le aree agricole sono individuate con apposita campitura negli elaborati di piano.
Per caratteristiche, collocazione e valore ecosistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità gli ambiti agricoli appartengono alla rete ecologica.
E' tuttavia possibile nei contesti agricoli l'edificabilità da parte dell'imprenditore agricolo, il recupero degli edifici di architettura rurale e degli edifici residenziali nei contesti agricoli come regolamentato dai disposti normativi di seguito elencati.

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.
- Le concimaie, le stalle, i pollai e le conigliaie devono rimanere a 100 metri da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, etc..)

ART 24.1 - AREE AGRICOLE – INSEDIAMENTI AGRICOLI

Nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate, con apposita retinatura grafica, le aree che, per la loro propria caratterizzazione, si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005), gli insediamenti agricoli e le attività agricole. In tali aree è reso obbligatorio lo svolgimento dell'attività agricola come settore agricolo produttivo.

AMBITI AGRICOLI AVENTI EFFICACIA PREVALENTE (art. 15 L.R. 12/2005)

Descrizione
Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio ove si rileva la presenza di aree agricole coltivate e di attività agricole (Agriturismo- Allevamento - Azienda Agricola).
Sono individuate come aree agricole aventi efficacia prevalente l'Alpe Sumero e l'Alpe Palù

Ambito di applicazione
I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano.
E' ammesso lo svolgimento dell'attività agrituristica, per la quale si applicano i disposti di cui alla L.R. n° 4/2008 e s.m.i. e Regolamento Regionale n° 7/2011

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, nonchè 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.
La realizzazione di nuove strutture agricole dovrà essere totalmente integrate rispetto alla morfologia dei luoghi ed al contesto in cui sono inserite.

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.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive
Rc = 40% 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 del 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 = 5,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del 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.

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, 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.

ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE E DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI

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 nè a concessione nè 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 della zona agricola

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 12/2005 e relative modifiche e integrazioni.

AGRITURISMO

Negli ambiti agricoli prevalenti è consentito lo svolgimento dell'attività agrituristica nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 31/08 e del R.R. 4/08.

Nello svolgimento dell'attività di agriturismo deve essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati ad uso dell'utenza, pari al 50% della s.l.p. destinata ad uso ricettivo.

24.2 – EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

24.2 a- Edifici individuati negli elaborati di piano con il simbolo *

Per gli edifici esistenti, alla data di adozione della variante generale al P.G.T., nonché dotati di scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al catasto fabbricati, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi secondo le modalità di intervento di seguito meglio precisate:

1- In presenza di edifici accessori (box) gli stessi debbono preservare la destinazione accessoria e possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso. In presenza di edifici rustici, che non hanno comprovata destinazione residenziale si rimanda all'art. 24.2 b.
2- Nel caso di edifici residenziali derivanti da un cambio di destinazione d'uso di un edificio rurale, in attuazione dei disposti normativi del vigente piano del governo del territorio, non è ammesso alcun ampliamento rispetto al volume esistente. E' ammessa la realizzazione di interventi di tipo manutentivo: manutenzione ordinaria e straordinaria.
3- Nella fattispecie di edifici residenziali i quali hanno già usufruito nel corso degli anni di ampliamenti pari al 20% dei volumi esistenti o hanno condonato volumetrie con destinazione residenziale non potranno effettuare ulteriori ampliamenti. E' ammessa la realizzazione di interventi di tipo manutentivo: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia. In caso di demolizione e ricostruzione non è consentito lo spostamento dell'edificio nei contesti agricoli circostanti. E' ammessa una differente distribuzione dei volumi ed una diversa sagoma.
4- Nel caso di edifici residenziali, non rientranti nelle casistiche sopra esposte sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma ed adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente; per gli edifici destinati alle attività produttive (falegnameria) e simili è ammesso un ampliamento una tantum pari al 20% della superficie coperta ed s.l.p. con un volume massimo pari a 120,00 mc. da utilizzarsi una tantum.

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

   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 netto della volumetria già realizzata in sanatoria.

   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 R2 – 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. E' inoltre possibile la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto negli ambiti di stretta pertinenza delle abitazioni.

24.2 b- Edifici rurali in ambito agricolo

Gli edifici rurali esistenti in ambito agricolo, non piu' utilizzati ai fini agricoli, esistenti alla data di adozione del P.G.T., possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale e di ampliamento secondo le modalità di intervento di seguito riportate.

La destinazione d'uso diversa da quella agricola deve essere dimostrata dal proprietario e/o avente titolo al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, mediante autocertificazione ed adeguata documentazione fotografica, nonché scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al Catasto Fabbricati dell'immobile.
I fabbricati rurali che hanno nello stato dei luoghi una s.l.p. inferiore a 50 mq. possono ampliarsi fino a soddisfare le sole esigenze igienico- funzionali.
I fabbricati rurali che hanno nello stato dei luoghi una s.l.p. superiore a 50 mq. ed inferiore al limite massimo di 100 mq. possono incrementare la propria s.l.p. di 20 mq.
I fabbricati rurali che hanno nello stato dei luoghi una s.l.p. uguale a 100 mq. possono effettuare il cambio di destinazione d'uso e non hanno alcuna possibilità di ampliamento volumetrico.
Il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento è subordinato alla condizione vincolante che il fabbricato sia allacciato sia all'acquedotto che alla fognatura comunale, altrimenti sarà cura del richiedente realizzare i sottoservizi necessari e funzionali al rilascio del titolo abilitativo.

24.3 - ALPEGGI – MONTI

Vi sono diverse porzioni del territorio comunale montano, anche con la presenza di manufatti per ricovero degli animali, che vengono in parte oggi ancora utilizzati ai fini agricoli come alpeggi nei periodi estivi; altri sono dismessi e volontà espressa dal P.G.T. è il loro recupero. Un tempo gli alpeggi erano il fulcro dell'economia rurale che coinvolgeva la maggior parte degli abitanti. Nel territorio comunale si rileva la presenza di un alpeggio Alpe Sumero. Tali porzioni di territorio montano sono utilizzati per la monticazione del bestiame 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 ovini e bovini 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.

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 purchè non invasive, né distruttive, e comunque tutte assoggettabili ad autorizzazione preventiva in base ai vincoli preposti.
L'ente pubblico in quanto gestore del territorio può definire propri programmi a sostegno di iniziative che coinvolgono gli agricoltori ed allevatori.
E' inoltre ammessa la conservazione dei manufatti esistenti ed il recupero di quelli dismessi, funzionali ad un utilizzo ai fini agricoli del territorio.

ART. 25 - IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI

Nel comune di Cremia è riconoscibile un uso del suolo agricolo ai fini produttivi da diversi secoli; ne è testimonianza la differenziazione rappresentata nelle mappe del Catasto Teresiano risalenti al 1700 ove venivano indicate le coltivazioni dei diversi mappali catastali (coltivazioni a viti – moroni (castagne) – seminativi ecc..).

Si distingue chiaramente anche il sistema dei nuclei storici di mezza costa e montani attorno ai quali si svolgeva la vita contadina strettamente connessa alla produttività e alla zootecnia strettamente connessa al sistema montano ed agli alpeggi.

Nel corso dei secoli il sistema agricolo ha ancora un riconoscimento nel sistema economico del comune che vuole essere incentivato, soprattutto attraverso il recupero degli ambiti terrazzati ai fini della coltivazione.

Per valore eco- sistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità della rete ecologica il sistema dei terrazzamenti appartiene alla rete ecologica ed è sottoposta ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Il progetto ambientale paesistico e di valorizzazione dell'uso produttivo dei suoli agricoli ha individuato il sistema dei terrazzamenti che si differenziano per caratterizzazioni e funzioni.

- Terrazzamenti coltivi di valore storico- culturale e paesaggistico

Gli ambiti territoriali rappresentati negli elaborati di piano che si identificano nella presente classificazione interessano le aree ove i terrazzamenti, già riportati nei catasti storici risalenti all'epoca del teresiano, sono ancora chiaramente leggibili ed identificabili e sono preservati con interventi di tipo manutentivo.
I terrazzamenti rivestono un elevato valore paesaggistico ed ambientale ed alcuni sono utilizzati ai fini della coltivazione.
Il progetto urbanistico prevede l'utilizzo dei terrazzamenti ai fini della coltivazione con l'impianto di colture storiche quali la vite e l'ulivo.

- Terrazzamenti da destinare al reimpianto delle colture storiche

Gli ambiti territoriali rappresentati negli elaborati di piano che si identificano nella presente classificazione interessano le aree ove i terrazzamenti, già riportati nei catasti storici risalenti all'epoca del teresiano, sono interessati dal diffondersi di vegetazione spontanea per i quali si rileva uno stato di abbandono.
Il progetto urbanistico prevede il recupero anche strutturale dei terrazzamenti attraverso l'eliminazione della vegetazione infestante, la creazione dei muri a secco ed il nuovo impianto di colture storiche quali la vite e l'ulivo.

NORMA SPECIALE

Le azioni poste in essere dal progetto urbanistico di variante al fine di incentivare il recupero dei terrazzamenti ai fini di un loro utilizzo produttivo- agricolo della coltivazione e/o al miglioramento della percezione visiva paesistica ed ambientale dei luoghi si esplicitano nei disposti normativi regolamentari di seguito meglio indicati.

Qualora i terrazzamenti interessino dei contesti circostanti l'edificazione esistente nel momento in cui la proprietà interviene sull'immobile esistente, con qualsiasi tipologia di opere di ristrutturazione edilizia o ampliamento, è obbligatorio presentare, unitamente al progetto edilizio, un progetto concertato di recupero dei terrazzamenti.

I muri di sostegno dei terrazzamenti devono mantenere le medesime altezze di quelle esistenti e le medesime finiture dei materiali in sassi appartenenti alla tradizione locale.

In presenza di un progetto di riqualifica dei terrazzamenti ai fini coltivi, a titolo incentivante viene acquisito dall'area, una volta ultimata la sistemazione per il nuovo uso coltivo una volumetria pari a 0,03 mc./mq. in relazione alla superficie catastale delle aree.
Il diritto edificatorio acquisito può essere utilizzato negli ambiti del tessuto urbano consolidato, classificati dalla variante urbanistica in zona R2- Residenziale esistente e di completamento.

Il trasferimento dei diritti edificatori con atto di asservimento volumetrico è consentito sino all'aumento del 20% del volume esistente o generato dal lotto, rispetto all'indice di zona, ove viene trasferito il volume.

Il trasferimento di volume deroga esclusivamente il volume, nei limiti dei parametri sovraindicati, debbono essere verificati tutti gli altri parametri indicati nelle presenti norme per le singole zone di appartenenza.

ART. 26- AMBITI BOSCATI

Descrizione
Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive, che presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarli.
Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso
La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Interventi ammessi
Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, 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, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.
Non è ammessa alcuna nuova edificazione.
E' ammessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.
Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mc./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.
Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale PIF redatto dalla Comunità Montana.
Gli intenti su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Gli ambiti boscati sono sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. ed ai disposti normativi forestali nazionali (D.lgs n° 34/2018) e regionali (L.R. 31/2008 e R.R. 5/2007) che normano le attività in tali aree. La trasformazione degli ambiti boscati può avvenire solo con le modalità previste dal PIF ed in caso di contrasto il PIF prevale sul PGT.

Nell'elaborato dei vincoli sono rappresentati gli ambiti boscati che sono stati interessati da incendi boschivi, per i quali si demanda all'opposito elaborato del "Catasto Incendi " ove sono indicato boschi tipologia 1 – vincolo di destinazione di 15 anni e tipologia 2- vincolo di destinazione 10/15 anni.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- **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.
E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

- **Edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

ART. 27.1 – LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE

La totalità del territorio identificato quale rete ecologica sovralocale RER di secondo livello.
Appartengono alla rete ecologica sovralocale gli ambiti boscati che sono stati riportati nelle cartografie di piano così come definiti dal piano di indirizzo forestale PIF in fase di redazione
Vi sono diversi corsi d'acqua che scorrono da nord verso sud, taluni di maggior importanza dai quali si dipartono rigagnoli o scoli delle acque, attorno ai quali si sviluppano dei lembi boscati che si alternano ai contesi agricoli.
I suddetti corsi d'acqua definiscono dei veri e propri collegamenti morfologico- fluviali.
Le aree agricole si distinguono per qualificazione e caratterizzazione ed in particolare si rileva la presenza di ambiti agricoli con prato da sfalcio, ambiti agricoli coltivati e/o con presenza di aziende agricole, aree coltivate con ulivi che assumono un rilievo sotto l'aspetto paesaggistico.

Appartengono alla rete ecologica sovralocale i seguenti ambiti territoriali:

1- Ambiti agricoli prativi, rispetto ai quali, in presenza di edificazione extra- agricola e/o edifici di architettura rurale è consentita la realizzazione degli interventi prevista dalle presenti norme
2- Ambiti boscati – così come rappresentati negli elaborati di piano e definiti dal PIF della Comunità Montana (in corso di redazione)
3- Alpe Sumero – alpeggio
4- Alpe Palù - alpeggio

ART. 27.2 – LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Le porzioni di territorio appartenenti alla rete ecologica sovralocale si qualificano nell'ambito della funzionalità della rete ecologica per le peculiarità e localizzazione di seguito riportate.

Elementi costitutivi fondamentali (art. 11 N.T.A. P.T.C. Provincia di Como)
Nelle aree appartenenti alla rete ecologica sono ammessi esclusivamente interventi secondo i disposti dell'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P
Negli ambiti appartenenti alla rete ecologica la destinazione residenziale e quella produttiva sono da attribuire ai soli edifici esistenti
Le previsioni di viabilità stradale, localizzate entro il perimetro della rete ecologica P.T.C.P., sono ritenute compatibili con la funzionalità della rete ecologica del P.T.C.P. solo se individuate nel P.G.T. e nella corrispondente VASP della Comunità Montana "Valli del Lario e Ceresio" come strade agrosilvopastorali

AMBITO MNA- AMBITI A MASSIMA NATURALITÀ
(Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C.P provinciale)
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.
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.
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 agli elementi arborei esistenti.

AMBITO CAP- AREE E SORGENTI DI BIODIVERSITÀ DI 1^ LIVELLO

(Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C.P provinciale)

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 con l'ambiente quali: viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, strutture di antica costruzione, 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 dell'habitat, degli ecosistemi e della 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 prodotto. Eventuali interventi antropici sul territorio sono soggetti a specifica progettazione ed autorizzazione secondo le modalità contenute nell'ambito delle presenti norme.

ART. 27.2a - BV1 - VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO

Il progetto di piano prevede per gli ambiti prossimi al centro storico caratterizzati dalla presenza di un ambiente naturale la conservazione dello stato dei luoghi, in continuità diretta con gli ambiti territoriali appartenenti alla rete ecologica provinciale.

Modalità d'intervento

I suddetti ambiti territoriali potranno essere coltivati ad orti e/o giardini, pertinenza verde delle abitazioni esistenti, e prevalentemente dovranno mantenere la propria naturalità poichè costituenti parte integrante della rete ecologica provinciale.

Nei suddetti ambiti non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti e si applicano i disposti normativi di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como.

ART. 27.2b - VL- AREE VERDI DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO A SUD DELLA S.S. N° 340, AL FINE DELLA SALVAGUARDIA DEL CORRIDOIO ECOLOGICO MONTE/LAGO

Il progetto di piano prevede per gli ambiti a lago il mantenimento degli ambienti naturali e degli habitat esistenti al fine di rafforzare la funzionalità tra il lago e la montagna attraverso le connessioni individuate negli elaborati di piano.

Nei suddetti ambiti non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti e si applicano i disposti normativi di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como.

ART. 27.3 a - CONNESSIONE DI RETE ECOLOGICA

Il progetto di interconnessione della rete ecologica vede il collegamento tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale, le aree verdi di connessione, gli ambiti di valore ambientale interni al tessuto urbano consolidato che fungono da appoggio della rete ecologica, fino a giungere a contesti a verde in zona agricola.

Al fine di preservare la funzione di collegamento ambientale le aree verdi debbono essere preservate nei propri connotati di naturalità ed in particolare le essenze arboree presenti nei contesti a verde debbono essere manutenute e il loro reimpianto deve avvenire attraverso un progetto del verde delle aree coinvolte.

La eventuale nuova edificazione o ampliamenti, e le recinzioni devono preservare il corridoio verde di interconnessione.

Le connessioni della rete ecologica rispetto ai comuni contermini nella maggior parte risultano essere dirette

ART. 27.3 b - CONNESSIONE IDROGEOLOGICA TRA LA PARTE MONTANA ED IL LAGO DI COMO

Negli elaborati di piano sono indicati il "Conoide Lacustre di San Vito" e "L'Orrido di Prato" indicati nel progetto urbanistico del P.G.T. come appartenenti agli ambiti individuati come connessione idrogeologica tra la parte montana ed Il Lago di Como.

CONOIDE LACUSTRE DI SAN VITO (P.T.C.P. – COMO)

ORRIDO DI PRATO (P.T.C.P. – COMO)
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.

L'identificazione del corridoio morfologico – fluviale vuole integrare le indicazioni del progetto urbanistico attraverso delle indicazioni rivolte a riqualificare le aree prossime agli assi fluviali la naturalità e gli habitat dei contesti nell'ambito di finalità piu' ampie di connessioni con la rete ecologica sovralocale dei comuni contermini e della fruizione dei luoghi anche attraverso le percorrenze dei sentieri.
Quanto sopra può avvenire attraverso dei progetti di natura idraulica, di ingegneria naturalistica ed agronomica oltre che paesaggistica così da contemperare la multidisciplinarità e competenze necessarie per la valorizzazione degli ambienti naturali.
Le risorse integrative degli interventi edilizi per il sistema delle aree verdi e/o gli interventi di compensazione per l'applicazione dei disposti speciali nei diversi ambiti finalizzate dal P.G.T. ad interventi di natura ambientale possono essere impiegati per la riqualifica e la valorizzazione dei collegamenti morfologico- fluviali.

ART. 28 - IL PROGETTO DELLA RETE VERDE COMUNALE E DEL PAESAGGIO

Il progetto urbanistico della rete verde comunale e del paesaggio definisce delle connessioni tra la rete ecologica sovralocale (regionale e provinciale) e gli ambiti appartenenti alla rete verde, valutando non solo gli aspetti strettamente connessi con gli habitat e l'ambiente ma anche quelli strettamente connessi con la percezione del paesaggio.

Il progetto urbanistico rappresenta negli elaborati di piano quegli elementi lineari (viali alberati) le aree verdi (orti, parchi e giardini negli ambiti ad edificazione rada, le aree con coltivazione florovivaistiche), la sentieristica locale esistente e in progetto ed i tracciai di interesse storico- paesaggistico, barriere verdi esistenti ed in progetto che concorrono a definire dei punti di appoggio della rete ecologica oltre ad un drenaggio urbano.
Gli elementi della rete ecologica urbana sono essenziali per definire dei collegamenti con la rete ecologica sovralocale.

ART. 28.1 - BV2 - VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO

Il progetto urbanistico individua aree verdi di protezione per gli ambiti posti in adiacenza del centro storico, che in taluni casi identificano aree destinate a orti e giardini con presenza di manufatti, pertinenze dell'edificazione storica qualificabili come rete verde comunale.

Il progetto di piano prevede per gli ambiti prossimi al centro storico caratterizzati dalla presenza di orti e giardini e manufatti, il mantenimento dell'uso, anche ai fini di una conservazione di una tradizione culturale che caratterizza i contesti.

La finalità della individuazione di una fascia verde circostante il nucleo di antica formazione ha la finalità di preservare la lettura dell'identità dell'impianto storico.

Modalità d'intervento
Gli ambiti, individuati negli elaborati di piano, dovranno conservare la destinazione a verde che li caratterizza al fine di assolvere alla funzione di aree di appoggio, conferite alle medesime in quanto appartenenti alla rete verde comunale.

In presenza di manufatti accessori e/o box che si pongono in contrasto con i caratteri propri del centro storico, nel momento di realizzazione di interventi di tipo manutentivo sugli immobili debbono essere condotte tutte le modifiche architettoniche necessarie e funzionali ad un corretto inserimento ambientale rispetto al contesto circostante.

E' ammessa la realizzazione di posti auto con pavimentazioni drenanti ed eventuali coperture con strutture leggere che consentano di preservare la funzionalità dell'area verde e la lettura dell'impianto storico.

E' altresì ammessa la realizzazione di box auto che preferibilmente dovranno essere realizzati interrati e/o seminterrati con copertura verde.

Nel caso di edificazione di un edificio con destinazione a box fuori terra, lo stesso dovrà utilizzare caratteristiche costruttive che si integrino con il contesto in cui il medesimo è inserito ed in ogni caso preservare sia l'identità del nucleo storico che la funzionalità conferita dal piano alla rete verde comunale.

Prescrizioni agronomiche
Qualora lo si reputi necessario, in funzione della tipologia di intervento proposto può essere richiesta la presentazione di un progetto redatto da un professionista qualificato in materia, composto da elaborati grafici e relazione tecnica ai fini della salvaguardia e miglior inserimento degli interventi rispetto al contesto ambientale circostante.

ART. 28.2 - VIALI ALBERATI ED ALBERATURE DI PREGIO ESISTENTI
Negli elaborati di piano sono rappresentati i viali alberati esistenti ed in progetto posti lungo i tracciati viari o all'interno di parchi pubblici e giardini privali.
Gli elementi arborei costituiscono parte integrante del disegno del verde urbano che funge da interconnessione con le aree agricole e della rete verde.
Gli interventi sulle piantumazioni esistenti e il progetto dei nuovi impianti devono essere correlati da apposita relazione agronomica.

ART. 28.3 - CONI DI VISUALE PAESAGGISTICA

Negli elaborati del P.G.T. sono individuati i coni di visuale paesaggistica che prevedono la salvaguardia delle visuali dalle percorrenze in ambito agricolo e/o dei punti di visuale significativi in ambito di tessuto consolidato che devono essere preservati.

I punti panoramici significativi e le percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura "coni di visuale paesaggistica" per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale del paesaggio 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 ed alla tutela delle visuali.

ART. 29 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione
L'abito territoriale comprende gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovraccomunale.
In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.
Vi è inoltre un apposito elaborato, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

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

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse religioso.
E' possibile dei cambi di destinazioni tra le diverse funzioni, così come indicate negli elaborati di piano, senza che la modica costituisca variante urbanistica.

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 autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Indici
Funzioni principali e funzioni integrative
Indice di edificabilità fondiaria If = 3,00 mc./mq.
Accessori
Indice di edificabilità fondiaria If = 1.00 mc./mq.

Altri parametri

Altezza	H	=	12.00 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Indice di coperta	Ic	=	60%
Verde drenante	Vd	=	20%

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

Distanze vedi art. 8

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.
L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.
E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

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.

DISPOSTI PUNTUALI
Nelle aree di interesse pubblico e generale è consentita la realizzazione di chioschi in particolare con funzione di servizio nei parchi pubblici.
Nelle strutture pubbliche sono ammessi il pubblico esercizio e gli esercizi di vicinato.

Quantificazione e consistenza degli standard
Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.
Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

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.
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 cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

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 s.m.i. paria al 20% della superficie del lotto per le funzioni industriali ed il 100 % della s.l.p. per le funzioni commerciali e similari. La dotazione minima per la destinazione residenziale è di 18,00 mq/ab.
Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluriplano e relative aree di pertinenza.
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 pubblico o di uso pubblico o generale 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 piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'azzonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio' si renda opportuno per un piu' razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

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 essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti.

Su dette aree viene confermata l'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. 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 pubblica 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.

Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti

Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), artigianali (Ppa) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico

I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento. Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.

NORMA SPECIALE

Ai sensi dell'art. 8 punto2 e ter) della L.R. 12/2005 e s.m.i. si esclude la possibilità di insediamento di campi di sosta o di transito per i nomadi sull'intero territorio comunale di Cremia, poiché non vi sono luoghi idonei.

ART. 30 -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 dell'acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti , ecc.).

Modalità di intervento
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonchè 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.

CENTRALE IDROELETTRICA
Negli elaborati di piano è indicata la centrale idroelettrica quale elemento di valore simbolico- storico della tradizione locale.
E' ammessa la realizzazione di tutti gli interventi necessari e funzionali all'adeguamento dell'impianto tecnologico delle opere di presa, del canale di adduzione, della vasca di carico e della condotta forzata rispetto al quale sono altresì consentiti eventuali ampliamenti necessari.
Nel caso di eventuali adeguamenti funzionali, rispetto all'edificio della centrale idroelettrica, devono essere mantenuti l'identità e la percezione dell'edificio storico ed i caratteri tipologici che lo distinguono.

ART. 31 - AMBITI SPECIALI

ART. 31.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

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.
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., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 (G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 3 del D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale.

ART. 31.2 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE E FASCIA DI RISPETTO

Negli elaborati di piano è individuato l'impianto di depurazione esistente, di cui recentemente sono stati effettuati degli interventi di potenziamento, con la relativa fascia di rispetto secondo i disposti della delibera interministeriale del 21 febbraio 1977 e nel decreto legge n.152 dell'11 maggio 1999.

La fascia di rispetto determina un vincolo di inedificabilità per abitati, residenziali ed industriali di 100 m, calcolata dalla delimitazione dell'impianto di depurazione, così come meglio rappresentato negli elaborati di piano.
Gli interventi debbono verificare la compatibilità con i venti dominanti ed un corretto inserimento ambientale.

ART. 31.3 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Per le zone di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento dell'edificazione vedasi apposito capitolo.
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..

ART. 32 - VIABILITA'

Il P.G.T. definisce negli elaborati di piano le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio. Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.
Il PUMS costituisce parte integrante della presente strumentazione urbanistica e le previsioni progettuali ivi contenute sono riportate negli elaborati di piano al fine di definire vincolo preordinato all'esproprio.

ART. 32.1 - 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 richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonchè 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. 32.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dalle previsioni viabilistiche rappresentate nella tavola del Piano delle Regole e dai progetti esecutivi.
L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.
Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale, come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968:

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

A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALOCALE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
B - Strada extraurbana principali

A1- VIABILITA' SOVRALOCALE ESISTENTE

- S.S n° 340 - Regina

Gli interventi di tipo viario e di tipo manutentivo rispetto alla viabilità in banchina o di arroccamento dovranno essere conformi ai disposti previsti dalla secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

B- STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

B1 – strade esistenti ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva esistente. Fatto salvo adeguamenti necessari secondo quanto previsto nelle indicazione dettate dal Piano viario e dal codice della strada.

Il progetto della nuova viabilità pubblica, degli adeguamenti stradali e le rotatorie di svincolo degli incroci stradali sono indicativamente rappresentate negli elaborati del piano del governo del territorio.
La loro esatta localizzazione e le caratteristiche dimensionali saranno quelle definite nel progetto dell'opera pubblica, oggetto di apposita approvazione da parte dell'organo comunale competente.
I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.2006 n° 8/3219.

RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' S.P.6 E TRACCIATO GUIDA PAESAGGISTICO
Il progetto del piano dei servizi e della riqualificazione dell'assetto viario prevede che le aree adiacenti la viabilità che dalla Strada S.S. n° 340 Regina si diparte sino a raggiungere la frazione di Somaino (dapprima strada provinciale S.P. 6 e poi strada locale comunale) siano interessate da vincolo preordinato all'esproprio finalizzato, ove reso possibile dalla fisicità dei luoghi, alla realizzazione di allargamenti stradali ed adeguamento del calibro stradale.
Nella realizzazione di nuovi interventi negli ambiti di tessuto urbano consolidato che fronteggino il sopra indicato asse viario vi è l'obbligo di adeguare il calibro stradale esistente così da migliorare il transito locale.

VIABILITA' AGROSILVOPATORALE
Negli elaborati di piano sono rappresentati alcuni tracciati agrosilvopastorali ai fini della definizione di collegamenti tra i nuclei abitati ed i comuni contermini.
La realizzazione degli interventi dovrà essere eseguita con le modalità previste dalle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como e delle D.G.R. regionali n° 7/14016 e n. 7445/2022

ART. 32.3 . ALBERATURE STRADALI

Sono rappresentati i viali alberati esistenti ed i viali alberati in progetto.
Le alberature stradali costituiscono parte integrante delle connessioni della rete verde comunale con la rete ecologica sovralocale (RER e REP)

ART. 32.4 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO

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.

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 ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonchè recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. 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.
La realizzazione delle suddette opere è ammessa nei soli tratti non interessati dalla rete ecologica.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.
In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, 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, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali e ampliamento fronteggiante le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

ART. 33 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO

La realizzazione di interventi sul territorio comunale prevede la verifica di dotazione di spazi da destinare a parcheggio indicata negli articoli sotto riportati, in relazione alla modalità di attuazione.

Nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie che interessano la ridefinizione delle unità abitative dell'intero immobile con destinazione residenziale e, nei cambi di destinazione d'uso con frazionamenti che determinano la creazione in aggiunta rispetto a quella esistente di un numero di nuove unità immobiliari maggiori di uno, ossia suddivisione con formazione di tre unità immobiliari e piu', debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione da realizzarsi nelle aree di pertinenza delle stesse. Deve comunque essere garantito, indipendentemente dalla predetta verifica, un posto auto ogni unità immobiliare. Tale previsione normativa non si applica in caso di ampliamento che preveda un cambio di destinazione d'uso funzionale all'adeguamento di una residenza già esistente.

In aggiunta agli spazi suddetti, per edifici con destinazione residenziale con quattro unità abitative o numeri superiori, deve essere ubicato 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, una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore a n° 1 posto auto per ogni unità residenziale.
In caso di comprovata impossibilità fisica alla localizzazione dei parcheggi, gli stessi, potranno essere localizzati all'interno della proprietà, solo a fronte di dimostrazione di non ostacolo al transito della viabilità pubblica, diversamente, dovranno essere monetizzati. Tali spazi restano di proprietà privata e di utilizzo da parte dei proprietari e dei visitatori

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 si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. In caso di stipula di atto di vincolo di aree per la destinazione a parcheggio afferenti alla destinazione residenziale, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., in carenza di spazi in prossimità dell'intervento, le stesse debbono essere individuate all'interno del territorio comunale. Qualora si tratti di aree con destinazione a parcheggio avente come riferimento altre attività, diverse dalla destinazione residenziale, dovranno essere ubicate a distanza massima di 100 metri; in alternativa tali spazi potranno essere monetizzati.

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 e per stalli chiusi che devono avere dimensioni di m. 6,00 x m. 3,00, al netto degli spazi di manovra.
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 terra 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.

<u>Per destinazione d'uso diverse dalla residenza</u> e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio privato di uso pubblico:

- per le destinazioni commerciali - terziario:1 posto auto ogni 50 mq di Slp
- per le destinazioni ricettive: 1 posto auto ogni 3 posti letto
- per le destinazioni di ristorazione : 1 posto auto ogni 4 posti a sedere
- attività sportive /tempo libero: 1 posto auto ogni 10 mq. di s.l.p. strettamente considerata ai fini dell'esercizio dell'attività
- per le destinazioni bancarie e negozi: 1 posto auto ogni 10 mq. di s.l.p.
- per le destinazioni artigianali: 1 mq. ogni 10 mc.

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, permessi di costruire convenzionati o comparti sottoposti a norme speciali ove la dotazione dei parcheggi sia già assicurata nell'ambito delle aree standard di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso previste o per le quali è già stata stabilita la dotazione necessaria dal P.G.T. nell'ambito del Piano dei Servizi.

Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.
La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

ART. 34 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA – IMPIANTI SOLARI

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.

ART 34.1 – ELETTRODOTTI MEDIA TENSIONE (MT)

Le aree sottoposte a Vincolo di Elettrodotto sono soggette alle norme vigenti in materia di sicurezza, fasce di sicurezza, inedificabilità e successive modifiche ed integrazioni.
Per le costruzioni ricadenti nelle vicinanze di linee elettriche di media tensione (MT) individuate dagli elaborati del P.G.T., all'atto della richiesta dell'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato che tali costruzioni, se prevedono la presenza di più di quattro ore giornaliere, ricadono all'esterno delle fasce definite secondo la metodologia di cui ai disposti normativi vigenti in materia.
Le distanze di Prima Approssimazione dovranno essere puntualmente verificate dall'Ente Gestore delle linee e secondo la metodologia di cui al sopracitato Decreto Ministeriale. Tali verifiche condotte dovranno essere corredate dalla richiesta di parere di ARPA.

ART 34.2 - FASCE DI RISPETTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

Per le fasce di rispetto delle reti tecnologiche (linee elettriche, telefoniche, impianti di telecominicazione e radiotelevisione) di cui agli Enti Gestori in attuazione delle specifiche Leggi e Regolamenti e rappresentate negli elaborati di piano.
In particolare la distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, secondo i disposti D.P.C.M. 23/04/1992, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.
La dimensione delle fasce di rispetto per i metanodotti è prescritta dal D.M. 24/11/1984 ed è definita, per categoria di posa:

- A distanza (m) 10,00
- B distanza (m) 5,00
- C distanza (m) 3,50
- D distanza (m) 1,50–3,50 * (*= distanza dipendente dal diametro dei tubi) (Fonte: D.M. 24 novembre 1984)

ART.34.3 – IMPIANTI TERMICI SOLARI E FOTOVOLTAICI

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e quello stabilito dalla legge.
E' vietata l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, a terra ovvero su strutture di supporto che si configurino come coperture al suolo:

- nelle aree destinate all'attività agricola;
- nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 35 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

ART. 35.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO

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

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale. Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.
Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. n° 3/ 2010 e s.m.i.

La regolamentazione degli interventi sul patrimonio arboreo esistente, nella diversa caratterizzazione è demandato ad apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 35.2 - 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 e s.m.i. , si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

ART. 35.3 - PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE VERDE CON LA RETE ECOLOGICA SOVRALOCALE ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Il P.G.T. prevede, all'interno del documento di piano e del piano delle regole un progetto urbano di interconnessione tra gli ambiti della rete verde e gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovraordinata (regionale RER e provinciale REP) quest'ultima così come declinata nell'ambito della sua miglior definizione nel progetto urbanistico.

Vengono altresì introdotti dei disposti normativi puntuali per la salvaguardia dei contesti di rete ecologica sia locale che sovraccomunale, i quali rivestono anche un elevato valore di natura paesaggistica.

ART. 36.1 PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Il P.G.T. rappresenta negli elaborati del piano delle regole il progetto urbano di interconnessione paesistica con gli ambiti di rete ecologica.

Coni di visuale paesaggistica – Punti Panoramici
Nell'ambito della tavola del P.G.T. sono individuati i coni di visuale paesaggistica che debbono essere salvaguardati da percorrenze storico – paesaggistiche e punti panoramici verso il Lago e viceversa dal Lago verso il territorio comunale
Alcuni punti panoramici significativi e percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura "coni di visuale paesaggistica" per cui il P.G.T. prevede la 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 ed alla tutela delle visuali.

Punti Panoramici – Vetta del Costone del Bregagno (P.P.R.)
Negli elaborati di piano è indicato come punto panoramico la vetta del Monte Bregagno in quanto costituisce visuale da preservare così come indicata dal P.P.R..
Le norme volte a preservare le visuali sono regolamentate dall'art.27 comma 3 del P.P.R., allegato e costituente parte integrante delle presenti norme.

Punti Panoramici – Piano Provinciale Provincia di Como
Negli elaborati di piano sono indicati i punti panoramici di seguito elencati identificati dal piano territoriale paesistico della Provincia di Como rispetto ai quali si prescrive debbano essere preservati i punti di visuali paesaggistici.

- Punto Panoramico San Vito
- Punto panoramico Monte Bregagno (sul confine con Plesio)
- Punto panoramico Sant'Amate (sul confine con Plesio)

Viali Alberati esistenti ed in progetto ed alberature esistenti
Negli elaborati di piano sono rappresentati i viali alberati esistenti ed in progetto posti lungo i tracciati viari o all'interno di parchi pubblici e giardini privali.
Gli elementi arborei costituiscono parte integrante del disegno del verde urbano che funge da interconnessione con le aree agricole e la rete ecologica.
Gli interventi sulle piantumazioni esistenti e il progetto dei nuovi impianti deve essere correlato da apposita relazione agronomica.

Collegamento di connessione tra gli ambiti agricoli di rete ecologica ed aree a verde privato urbano.
Il progetto di interconnessione della rete ecologica vede la interconnessione tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale, le aree verdi di connessione, gli ambiti di valore ambientale interni al tessuto urbano consolidato che fungono da appoggio della rete ecologica, fino a giungere a contesti a verde in zona agricola.
Al fine di preservare la funzione di collegamento ambientale le aree verdi debbono essere preservate nei propri connotati di naturalità e le essenze arboree presenti nei contesti a verde debbono essere manutenute e il loro reimpianto deve avvenire attraverso un progetto del verde delle aree coinvolte. La eventuale nuova edificazione o ampliamenti, e le recinzioni devono preservare il corridoio verde di interconnessione.

Barriere Verde di protezione del centro storico
Le aree poste in adiacenza al centro storico ed identificate negli elaborati di piano appartengono alla rete ecologica comunale e devono essere mantenute come aree verdi al fine di preservare l'identità del vecchio nucleo e mantenere un vuoto urbano tra il costruito esistente e le aree appartenenti alla rete ecologica sovralocale

Edificazione in ambito del tessuto urbano consolidato
L'edificazione negli ambiti del tessuto consolidato dovrà essere allocata in prossimità dell'edificazione già esistente cosi da rafforzare gli spazi liberi, aree prative e/o boscate appartenenti alla rete ecologica sovralocale e da preservare la lettura dei singoli nuclei nella percezione del paesaggio, nonchè contrastare la fusione dei differenti nuclei.

Percorsi di interesse paesistico: i sentieri
Sono individuati e valorizzata la sentieristica 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.
In relazione alla funzione di connessione tra la sentieristica comunale ed i percorsi di interesse sovralocale, gli stessi dovranno essere oggetto di opere di tipo manutentivo.
E' vietata la chiusura delle percorrenze. Gli interventi debbono essere effettuati con materiali che si inseriscano in modo coerente con il contesto di appartenenza e devono essere sottoposti all'esame della commissione paesaggio comunale, nonché al rilascio di titolo da parte del Comune.

ART. 36.2 - INGEGNERIA NATURALISTICA
Gli interventi che interessano i laghi, gli stagni, le torbiere , corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sul territorio dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica la Direttiva concernenti i criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di Ingegneria Naturalistica sul territorio della Regione – D.G.R. n° 6/6586 del 19.12.1995 oltre che del " Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 6/48740 del 27.02.2000.

ART. 37 – NORME TECNICHE COMPONENTE GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA E SISMICA – DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO COMUNALE.
L'intero studio geologico idrogeologico e sismico con il recepimento delle indicazioni del PAI e del PGRA oltre al documento semplificato del Rischio Idraulico Comunale redatti dal Geologo Dott. CLAUDIO DEPOLI comprensivi di tutti gli elaborati grafici e normativi costituiscono parte integrante del Piano del Governo del Territorio.

ART. 38 - 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. 39 - 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.
Specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo titolo abilitativo.

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 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., nonché alle modifiche normative vigenti che la norma medesima dichiara immediatamente cogenti.

STRALCIO NORMATIVA TECNICA

Piano Territoriale Regionale PTR – Piano Paesaggistico Regionale PPR

Art. 17
(Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)

1. *Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.*

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

3. *Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e succ. mod. e int., ad esclusione di quelli ricadenti nelle Province di Milano e di Pavia e degli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud in Provincia di Bergamo e in Provincia di Brescia.*

4. *In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesaggistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G. e i P.G.T., a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al precedente comma 2.*

5. *Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.*

6. *Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati son soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:*
   a) *la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;*
   b) *la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;*
   c) *la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.*

7. *Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.*

8. *Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:*
   a) *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purchè gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;*
   b) *opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;*
   c) *utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;*
   d) *opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;*
   e) *piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;*
   f) *opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;*
   g) *eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.*

9. *I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:*
   - *Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;*
   - *Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;*
   - *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n.11045 dell"8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;*
   - *Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;*
   - *Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;*
   - *Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.*

10. *In fase di revisione dei propri strumenti urbanistici i comuni, qualora ravvisino la presenza negli ambiti di elevata naturalità di campeggi o di altre attività o attrezzature, non compatibili con gli obiettivi di tutela degli ambiti stessi, individuano aree idonee al loro trasferimento.*

11. *Sino a quando i comuni, il cui territorio ricade interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, non rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e agli obiettivi e alle disposizioni del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti in "I criteri e le procedure per l "esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006, esclusivamente nelle seguenti situazioni:*

    a) ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;

    b) previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano;

    al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 8.

Art. 19
(Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi)

1. *Ai fini della tutela del paesaggio lombardo, assumono specifica rilevanza la ricchezza e diversa connotazione dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale. In riferimento alle diverse tipologie di specchio lacuale e relativi contesti, con specifico riferimento alle procedure di legge per la tutela dei territori contermini, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/04, valgono le seguenti indicazioni paesaggistiche:*
   - *Laghi alpini. La priorità paesaggistica è la preservazione dell'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre e delle aree contermini. Vanno in tal senso attentamente considerati interventi di prelievo idrico e interventi di trasformazione delle sponde e dell'immediato intorno, tenendo conto anche delle indicazioni di cui al punto 1.1 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano.*
   - *Laghi prealpini e collinari. Le priorità paesaggistiche sono la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali. Le province e i parchi tramite la definizione dei contenuti paesaggistici dei propri P.T.C. valutano in tal senso le migliori modalità di correlazione e messa a sistema dei predetti ambiti con le previsioni di rete verde e percorsi di fruizione paesaggistica.*
   - *Laghetti di cava. La priorità paesaggistica è il recupero ambientale e paesaggistico volto alla costruzione o al ripristino degli elementi di correlazione con il paesaggio locale. La diffusa presenza di specchi d'acqua artificiali che caratterizza alcune aree della pianura rende necessario uno sforzo comune degli enti preposti per orientare il recupero funzionale e paesaggistico dei diversi siti secondo azioni coordinate in una logica di sistema, prendendo in attenta considerazione:*
     - *le problematiche ambientali per la tutela delle acque sotterranee e di superficie anche a fronte dei possibili fenomeni di eutrofizzazione e della stabilità dei luoghi,*
     - *la compatibilità ambientale e paesaggistica dei laghetti con il contesto planiziale padano,*
     - *le necessità di interventi di difesa del territorio in prossimità dei corsi d'acqua,*
     - *le relazioni con la rete ecologica,*
     - *i rapporti potenziali con la rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica,*
     - *le indicazioni del P.T.C.P relative al sistema dei percorsi di fruizione e a sistemi, ambiti ed elementi di tutela e valorizzazione paesaggistica,*

     al fine di individuare le opportunità di riqualificazione migliorative del paesaggio locale in riferimento alla valorizzazione turistico-fruitiva del sito, alla realizzazione di bacini di riserva idrica, alla creazione di nuove zone umide, alla copertura degli invasi orientata alla ricomposizione paesaggistica del territorio, secondo quanto indicato anche al punto 4.1 della Parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano.

2. *I grandi laghi insubrici, Maggiore, Como e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda, costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale. La Regione persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi commi.*

3. *A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:*
   - *La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;*
   - *La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;*
   - *Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;*
   - *Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;*
   - *L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;*
   - *L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,*
   - *La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;*

- *La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;*
- *La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico soprevidenziati;*
- *La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;*
- *Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,*
- *I Comuni nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio recepiscono e declinano le prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo considerando attentamente le condizioni di contesto, con specifico riferimento al coordinamento con i Comuni confinanti e alle relazioni percettive con i territori prospicienti fronte lago. I P.T.C. delle Province relativi ad uno stesso specchio lacuale, nel definire le indicazioni per la pianificazione comunale, verificano la coerenze reciproca delle indicazioni relative alla tutela degli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo.*

4. *I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i*
   P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:
   - *salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;*
   - *conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;*

- *preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;*
- *valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;*
- *valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;*
- *recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l"offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;*
- *promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;*
- *salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.*

5. *Nei territori di cui al comma 5:*
   - *è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;*
   - *la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;*

- *tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell'art. 13 della l.r. 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente articolo.*

6. *Nei territori di cui al precedente comma 5, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica sulla base delle indicazioni dei commi 4, 5 e 10 del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici e territoriali vigenti esclusivamente in riferimento ai territori di cui alle successive lettere a) e b), assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti nella d.g.r. 2121/06 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":*
   a) *ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;*
   b) *previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano.*

7. *Nei territori di cui al precedente comma 5, inoltre, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica, al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b), del precedente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo gli interventi di seguito indicati, che dovranno comunque attenersi agli indirizzi progettuali contenuti nella d.g.r. 2121/2006 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":*
   - *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti non superiori al 10%, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche del'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono;*
   - *opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;*
   - *utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;*
   - *opere relative alla bonifica, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;*
   - *opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;*
   - *eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 4,50.*

8. *Negli ambiti di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 7, sono comunque sospesi, fino all'approvazione del PGT, tutti i piani attuativi non ancora adottati che non siano specificamente finalizzati al recupero o alla riqualificazione di ambiti urbanizzati esistenti, secondo principi compositivi di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri propri del tessuto edificato storicamente consolidato e di attenta ricostruzione e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità.*

9. *Per i singoli laghi di cui al comma 3, fatte salvo quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5, vengono di seguito indicate alcuni sistemi ed elementi e specifiche connotazioni da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che li distinguono:*

Lago di Lecco e Como:

- *Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;*
- *Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale ai sensi del successivo articolo 26 si ricordano: il Percorso del Viandante, l" Antica Strada Regina, la Dorsale Orobica lecchese, la Via Regia;*
- *Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici di cui al successivo articolo 27, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente, si ricordano: Brunate, Monte Bisbino, Madonna del Ghisallo;*
- *Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.*

Art. 26
(Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico)

1. Nell'ambito del P.P.R., con specifico riferimento alla viabilità storica e di interesse paesaggistico, i termini "rete viaria", "viabilità" e "strada" devono intendersi comprensivi di tutti i tracciati e nodi delle reti infrastrutturali della mobilità, indipendentemente dalle caratteristiche tecniche del manufatto e dei mezzi che vi transitano.
2. Rientrano nei compiti e negli obiettivi della pianificazione paesaggistica il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:
- rete fondamentale di grande comunicazione, attraverso la quale la Lombardia presenta quotidianamente la propria immagine a milioni di cittadini e visitatori;
- tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale;
- viabilità di fruizione panoramica e ambientale, complessivamente denominata di fruizione paesaggistica, attraverso la quale si entra in contatto con i grandi scenari paesaggistici della Lombardia.

3. I requisiti, di cui al comma 2, possono essere compresenti nel medesimo tratto viario; in tal caso, si applicano contemporaneamente i disposti di cui al presente articolo, relativi alle diverse categorie di viabilità.
4. Per rete fondamentale di grande comunicazione si intende l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali "porte" della regione.
5. Per la viabilità di cui al precedente comma il Piano assume l'obiettivo di farne veicolo di efficace comunicazione della realtà socio-economica e territoriale della Lombardia; là dove la tutela dei valori storici, panoramici e ambientali non consigli diversamente, anche l'affaccio degli insediamenti commerciali e industriali non sarà impedito o dissimulato, ma sarà per quanto possibile organizzato, evitando la disordinata disseminazione lungo il percorso di manufatti eterogenei disposti casualmente rispetto al tracciato, imponendo ragionevoli standard di qualità edilizia agli edifici di prima linea ed adeguati schemi di piantumazione e di arredo, anche in riferimento a spazi di sosta e aree di servizio.
6. In riferimento agli obiettivi di qualificazione della rete fondamentale di cui al precedente comma, la Regione e le Province promuovono progetti integrati finalizzati a riqualificare tracciati stradali e aree contermini, tramite l'attenta progettazione degli spazi non edificati e degli equipaggiamenti verdi, con specifica attenzione agli ingressi ai principali centri urbani.
7. E' considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali, anche pedonali o mulattieri, confermano quelli presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000; la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela; una volta riconosciuti tali tracciati sulla cartografia aggiornata, si avrà cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare, per quanto possibile, la loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti ecc.) e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.
8. Nel caso di tracciati storici contraddistinti dalla specificità di un progetto ingegneristico organico e unitario, le modalità di intervento e recupero dovranno operare in modo coordinato secondo progetti generali di salvaguardia di detta specificità; il presente piano riconosce in prima istanza di notevole rilevanza storica –ingegneristica a livello regionale, e quindi di prioritario interesse per interventi di recupero paesaggistico, i seguenti tracciati interprovinciali e interregionali:
- Strada del passo dello Spluga (ex s.s. 36) da Chiavenna al confine di Stato;
- Strada del Passo dello Stelvio (ex s.s. 38) da Bormio al confine regionale;
- Strada Gardesana Occidentale (ex s.s. 45bis) da Salò al confine regionale.

9. E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d"acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore.

10. E' considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:
- risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali ..);
- privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dimesse;
- tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;
- persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.

11. Per la viabilità di cui al comma 9, il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto contemperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.
12. In prima applicazione, si riconosce come viabilità di fruizione ambientale e panoramica di rilevanza regionale quella indicata nella tavola E, e correlati repertori, come: "Tracciati guida paesaggistici" e "Strade panoramiche".
13. Le province, in sede di formazione dei P.T.C., provvedono a:
- verificare e integrare a livello provinciale la rete della viabilità di fruizione paesaggistica, riferendosi, ove possibile, per la viabilità panoramica, alla cartografia regionale del Touring Club Italiano in scala 1/200.000;
- meglio definire i valori, le caratteristiche e le esigenze di tutela, anche per tratti, della viabilità storica e di fruizione paesaggistica di cui al presente articolo;
- fornire ai comuni indirizzi per il coordinamento dei loro strumenti urbanistici in merito alla riqualificazione delle banchine e dei territori contermini alla viabilità panoramica e alla viabilità fondamentale.

14. Le province formulano programmi per la riqualificazione paesaggistica della viabilità nel proprio territorio, in forma di Programmi di Azione Paesistica di cui all'articolo 32 delle presenti norme.
15. I comuni in sede di predisposizione o di revisione dei P.G.T., o con provvedimento specifico, riconoscono la viabilità di cui al presente articolo e inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni attualmente svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.
16. Ai tracciati di cui ai commi precedenti si applicano gli indirizzi e le raccomandazioni di tutela contenuti nel Piano di sistema relativo ai tracciati base paesistici.
17. Le province ed i comuni nonché gli enti interessati alla gestione della viabilità, assumono ogni iniziativa per ridurre la presenza di cartellonistica lungo i tracciati viabilistici, fatte comunque salve le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, nonché, negli ambiti oggetto di specifica tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004, dei disposti degli articoli 49, 153, 162 e 168 dello stesso D. Lgs. 42/2004; lungo i tratti stradali indicati nella tavola E del presente piano come "strade panoramiche" è fatto comunque divieto di installare nuova cartellonistica pubblicitaria all'esterno dei centri abitati, gli enti competenti provvedono inoltre alla graduale rimozione di quella esistente in occasione della scadenza dei contratti in essere.

Art. 27
(Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo)

1. Al fine di promuovere la fruizione panoramica del territorio e l'osservazione dei paesaggi lombardi, il presente piano individua nella tavola E, e correlati repertori, i belvedere, le visuali sensibili e i punti di osservazione del paesaggio di rilevanza regionale come meglio definiti nei commi successivi.
2. Si individuano come belvedere i luoghi storicamente deputati alla contemplazione del panorama e dotati di attrezzature finalizzate a tale scopo, al soggiorno e alla ricreazione, anche raggiungibile con mezzi di locomozione meccanici. Per tali luoghi la Regione e le Province perseguono la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi storico-ambientali, architettonici e urbanistici che connotano il sito e la tutela delle relazioni visuali con il contesto, anche tramite la promozione di specifici programmi di recupero dei sistemi di accessibilità (funivie, funicolari ecc.) e dei servizi di ricettività e di sistemazione e arredo dei punti di osservazione, in collaborazione con gli Enti locali ed utilizzando ove possibile, per i "belvedere" posti sulle linee di confine nazionale, programmi di cooperazione transfrontaliera.
3. Le visuali sensibili rappresentano i luoghi dai quali si possono godere ampie vedute panoramiche degli scenari paesaggistici regionali e che rappresentano, in termini di percezione visuale e valore simbolico, siti di rilevanza regionale da salvaguardare nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle trasformazioni all'intorno.
4. I punti di osservazione del paesaggio sono 35 luoghi, georeferenziati, individuati dalla Regione come significativi in riferimento all'osservazione delle diverse connotazioni paesaggistiche regionali, con riferimento alle unità tipologiche e agli ambiti geografici individuati nella tavola A del presente Piano e nel volume i Paesaggi di Lombardia. Tali punti costituiscono un primo riferimento per la costruzione di un Osservatorio del paesaggio volto a verificare nel tempo le modifiche e trasformazioni agli assetti rilevati ed evidenziati nelle schede di cui al Volume 2bis del presente piano.
5. Con la collaborazione delle Amministrazioni locali, ogni sito di cui al comma 4 potrà essere valorizzato con installazioni fisse, in modo che sia reso riconoscibile e identificato come "punto di osservazione del paesaggio", per finalità didattiche e culturali. Sarà inoltre facoltà delle Amministrazioni Provinciali implementare ulteriori siti nei rispettivi ambiti di competenza con le medesime finalità del precedente comma 4.