

1° – NORME GENERALI

ART.1. OBIETTIVO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole valuta e disciplina l'intero territorio comunale fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati nel documento di Piano, ove si opera con piani attuativi disciplinati direttamente dal documento di piano.

Il Piano delle Regole:

- a- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/2005;
- e- individua:
 - 1- le aree destinate all'agricoltura;
 - 2- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

- PRa Relazione illustrativa *al Piano delle Regole*
 - PRb Norme tecniche di attuazione PGT
 - PRc *Modalità e prescrizioni di intervento nei vecchi nuclei*
 - PRd *Schede con indicazioni e prescrizioni per piani attuativi e interventi convenzionati*
 - PRe *Indirizzi per la tutela del paesaggio*
 - tav. PR1 *Sistema della viabilità e mobilità con adeguamento in previsione*
 - tav. PR2 *Sistema rurale con ambiti agricoli strategici*
 - tav. PR3 *Sensibilità dei siti*
 - tav. PR4 *Vincoli sul territorio comunale*
 - tav. PR5 *Previsioni di PGT*
 - tav. PR6 *Indicazioni e previsioni per interventi nei vecchi nuclei*
 - tav. PR7 *Verifica dimensionamento di piano*
- Studio geologico (v. studio ed elaborati dr. E.De Maron - F.Pozza)
Reticolo idrico minore (v.studio ed elaborati dr. geol. Paola Lafranconi)
Zonizzazione acustica (v.studio ed elaborati TecnicAmbiente arch. T. Lavelli)

3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

3.1. STRUMENTI OPERATIVI

Il P.G.T. si attua con:

- Piani Attuativi ove previsto nei singoli ambiti per meglio regolare il recupero e le riorganizzazioni urbanistiche con programmi e modalità di intervento coordinate con il Comune nella visione generale del riassetto degli ambiti e dei servizi o urbanizzazioni di interesse specifico o generale
- Permesso di costruire
- D.I.A. (denuncia Inizio Attività).

Gli interventi saranno preceduti da una valutazione di coerenza ambientale, tenendo conto dei vincoli esistenti, della sensibilità e valenza paesistica dei siti, degli indirizzi per la tutela del paesaggio.

Il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui all'art. 9, comma 10 della L.R. 12/2005..

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

ART. 4. CARATTERISTICHE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

I Piani Attuativi verranno redatti nel rispetto della normativa di riferimento.

Nella loro formulazione il Comune potrà in particolare chiedere di:

- fissare appositi arretramenti lungo le strade e zone di rispetto intorno ad attrezzature ed impianti di pubblico interesse od intorno ad edifici di interesse artistico o ambientale o storico, secondo le necessità della circolazione, la strutturazione urbanistica programmatica e le esigenze di tutela ambientale;
- precisare, articolandola, la densità edilizia nei singoli isolati o gruppi di isolati, purchè ciò non comporti alcuna alterazione della edificabilità complessiva prevista dal P.G.T.;
- cambiare il parcellario sia attraverso la modifica e la rettifica dei confini, sia attraverso la ricomposizione e la rifusione per razionalizzare l'edificazione ed anche per razionalizzare le incidenze di aree pubbliche sulle singole proprietà comprese nel P.A.;
- Realizzare le opere di urbanizzazione necessarie previ accordi con gli enti erogatori o gestori del servizio;
- Precisare e dettagliare le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione di uso pubblico nonché quelle di attuazione degli standards urbanistici secondo le dotazioni del Comune, che interessano l'ambito di intervento.
- Di individuare opere di mitigazione ambientale per rendere coerente, con il contesto urbano e ambientale, l'intervento o edificazione in progetto.

ART. 5. DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Ai fini delle presenti norme si intendono per :

- a- interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b- interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c- interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d- interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e sagoma preesistenti fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché le distanze da confini e ciglio stradale previste per la specifica zona urbanistica interessata;
- e- interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
 1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della propria sagoma;
 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come: abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
 7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per

- attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
8. gli interventi di ristrutturazione urbanistica rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 6- REGOLAMENTO EDILIZIO

Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla L.R. 12/2005, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a- le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- b- le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c- le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d- le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e- la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f- la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g- l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h- le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i- la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 12/2005;
- j- il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, la promozione del risparmio energetico e la diffusione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- k- lo sviluppo sostenibile dell'edilizia, con modalità costruttive, indicazioni sul risparmio idrico, contenimento inquinamento acustico e compatibilità interventi col clima acustico

ART. 7. PERMESSO DI COSTRUIRE

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dall'art. 41 della L.R. 12/2005

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d. lgs. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio), i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a- interventi di manutenzione ordinaria;
- b- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la

- realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura, fatte salve le specifiche indicazioni d'ambito;
 - e- strutture temporanee di cantiere.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e del suo D.P.R. 05.10.2010 n. 207.(Regolamento di attuazione), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

ART. 8. INTERVENTI SU BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Per l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 33, comma 1, della L.R. 12/2005, l'autorizzazione paesaggistica, se di competenza di ente diverso dal comune ai sensi dell'art. 80 della L.R. 12/2005 deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire e la procedura di rilascio deve essere conforme al disposto dell'art. 82 della L.R. 12/2005.

L'autorizzazione paesaggistica, ove di competenza comunale, precederà il permesso di costruire o D.I.A. e sarà istruita in conformità alle indicazioni del Regolamento Edilizio e delle norme vigenti in materia.

ART.9. CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimamente, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

E' irrevocabile ed è oneroso secondo le disposizioni vigenti.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi.

La data di inizio e ultimazione dei lavori è immediatamente dichiarata al comune, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio.

ART.10. PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSI DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del dirigente del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, il dirigente della competente struttura regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

Sino all'approvazione degli atti di PGT secondo quanto previsto nella parte prima della L.R. 12/2005, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa.

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi cinque anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

ART. 11. RIFERIMENTI E NORME IN VIGORE E DEROGHE

Per quanto non esplicitamente previsto dal PGT si fa riferimento alla legislazione in vigore ed in particolare alle indicazioni della L.R. n. 12/2005.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico riguardanti i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R., 12/2005.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi e nei limiti indicati alla L.R. 6/89

ART. 12. INTERVENTI REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinati dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005 e da queste norme.

Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La denuncia di inizio attività è disciplinata dall'art. 42 della L.R. 12/2005 e dal Regolamento Edilizio.

ART. 13. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

Il contributo di costruzione non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge o dalla regolamentazione in vigore.

ART. 14. ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.
6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.
8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della camera di Commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti a:
 - a- alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art.48 della L.R 12/2005, quando

- si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
- b- alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.
9. Nei casi di cui al comma precedente, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma precedente.
 10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.
 11. Nel caso in cui l'opera oggetto della richiesta del permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.
 12. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.
 13. L'ammontare dell'eventuale maggiore somma va sempre riferito e rapportato alle tariffe o contribuzioni stabilite dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero dalla data di efficacia della denuncia di inizio attività presentata.
 14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata all'intervento.
 15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in eventuali piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'art. 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche e integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1972, n. 167; 29 settembre 1974, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50% degli oneri stessi.
 16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 865/1971.
 17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'art. 27 della legge 865/1971, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50%.
Negli ambiti di trasformazione ricadenti nei PRU n. 2, PRU n. 5, PE n. 1, PE n. 2 sarà applicata la maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi della L.R. 12/2055 art. 43 con succ.modifiche e integrazioni.

ART. 15. CONVENZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche e integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, o asservimento ad uso pubblico con onere di manutenzione a carico dei proprietari (a insindacabile determinazione del Comune), delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, delle aree per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione e/o asservimento, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R. 12/2005, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

La convenzione di cui al comma precedente stabilirà i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Con la convenzione saranno altresì regolate le indicazioni perequative, di mitigazione e compensazione ambientale previste per gli ambiti specifici.

ART. 16. CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il titolo abilitativo alla edificazione, quale condizione di efficacia e ove occorra, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

ART. 17. INDICI E PARAMETRI EDILIZI.

Gli indici urbanistici ed i parametri edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali viene regolata l'attività di urbanizzazione e di edificazione; essi sono specificati come segue:

1. Superficie fondiaria (Sf:mq)

Per superficie fondiaria si intende la superficie netta del lotto ricompreso negli specifici ambiti espressa in mq., al netto delle aree destinate alla viabilità principale, secondaria e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

A questo parametro vanno applicati gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria previsti per gli specifici ambiti evidenziati nella tavola delle previsioni di piano.

2. Indice di fabbricabilità (If:mq.)

L'indice di fabbricabilità rappresenta il volume massimo costruibile, espresso in mc., per ogni metro quadrato di superficie edificabile.

3. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf:/mq/mq)

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile sull'unità di superficie del lotto, al lordo delle murature, strutture e tavolati.

Questo indice si applica negli ambiti ad uso produttivo e si rapporta alla superficie fondiaria del lotto.

4. Volumetria ammissibile (Va: mc)

La volumetria ammissibile, espressa in mc., è data dal prodotto della superficie edificabile del lotto per l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Essa rappresenta il volume complessivo degli edifici che possono essere insediati nell'area cui si riferisce la superficie medesima.

5. Superficie coperta (Sc: mq)

Per superficie coperta si intende l'area della massima proiezione orizzontale del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati agli effetti della superficie coperta sporti di sbalzo fino a max. m.1.50 (gronde, balconi, pensiline, aperte e non praticabili superiormente, costituenti la copertura degli accessi agli edifici.); ove lo sbalzo dovesse superare m. 1.50, sarà considerato interamente nella superficie coperta.

Non vengono altresì computati agli effetti della superficie coperta i box o accessori alla residenza che risultino completamente interrati rispetto al piano naturale di campagna. Agli effetti della superficie coperta vengono computati, oltre agli edifici principali, i portici e tutti i fabbricati accessori emergenti rispetto al profilo naturale del terreno.

6. Rapporto massimo di copertura (Rc: %)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in per cento, tra l'area della superficie coperta di cui al paragrafo precedente e la superficie fondiaria del lotto.

7. Superficie utile abitabile (S.u.)

E' la somma delle superfici chiuse delle specifiche unità immobiliari; è misurata al netto dei muri perimetrali e tavolati e al netto dei collettori fissi verticali e divisori come scale e vani ascensore a servizio di più unità immobiliari.

8. Superficie non abitabile (SNA)

E' la somma delle superfici destinate ad attività e usi accessori rispetto alla destinazione principale. Comprende gli ambienti coperti ma non chiusi, come logge, balconi e porticati liberi; i locali destinati ad attività culturali e ricreative collettive compresi in edifici plurifamiliari e di uso condominiale; i locali destinati al ricovero degli automezzi, ad attività manuali legate alla vita familiare come lavanderia, stenditoio, etc. nonché ripostigli e locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici come locale caldaia, locale macchine ascensore. E' misurata al netto dei muri perimetrali e al netto dei collettori fissi verticali (scale, vano ascensore).

9. Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici fuori terra (ed entro terra qualora sia prevista la permanenza di persone) destinate a residenza, ad attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio; comprende sia i locali destinati a residenza ed al lavoro che i vani per accessori, deposito di merci ed attrezzi nonché i locali per gli impianti tecnici e servizi. E' misurata al lordo dei muri perimetrali..

10. Ciglio stradale in zone urbane (CS) ai fini delle distanze (DS)

E' definito dalla linea che separa il confine stradale esistente come definito dal codice stradale. Per le strade in previsione si farà riferimento agli specifici progetti e programmi comunali. Le distanze previste dal ciglio stradale si misurano a quadro e raggio. Nei vari ambiti vengono fissate distanze minime dal ciglio stradale per l'edificazione.

11. Perimetro degli edifici (PE)

Definisce il perimetro delle strutture edificate fuori terra al fine della verifica delle distanze ammissibili dal ciglio stradale e dai confini di proprietà. E' costituito dal contorno di qualunque struttura edificata verticale, compresi pilastri, setti verticali situati anche in superfici definite aperte.

12. Pareti finestrate (PF)

E' la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aereoilluminazione di locali abitabili.

Ai fini del presente articolo per locali abitabili si intendono i locali che prevedono la permanenza di persone sia per usi abitativi (soggiorni, camere, etc.) che per attività produttive, commerciali, direzionali.

Non sono considerati i locali destinati ai servizi (bagni, centrali termiche, etc.) e ai disimpegni, che tuttavia dovranno essere ventilati conformemente al regolamento Locale di Igiene.

13. Superficie filtrante (SF)

E' la parte fondiaria che consente l'assorbimento delle acque piovane; si considerano filtranti le superfici a parcheggio o carrabili che siano pavimentate in modo da consentire una superficie filtrante $\geq 40\%$. I corpi di fabbrica eventualmente interrati dovranno essere contenuti complessivamente nel 60% della superficie del lotto, per assicurare adeguata permeabilità all'area.

14. Distanza dai confini di proprietà (Dc)

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio e i confini di proprietà, misurata a quadro e raggio.

Pilastri e setti portanti verticali in genere contribuiscono a determinare il perimetro degli

edifici e pertanto anche da essi dovrà essere osservato il limite di distanza stabilito. Gronde, balconi e pensiline con sporgenza fino a max di 150 cm., sono ammessi senza essere considerati ai fini della distanza dei confini di proprietà, che sarà invece misurata dal perimetro dell'edificio.

Nel caso di fabbricati esistenti il bordo esterno delle gronde dovrà in ogni caso distare almeno m. 3,00 dal confine, fatte salve le situazioni pregresse, ove lo sbalzo delle gronde non sarà ampliabile.

15. Distanze tra fabbricati

Salvo diversa indicazione prevista dalle N.T.A., la distanza minima tra i fabbricati, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, o fra i fronti prospicienti di uno stesso edificio, non può essere inferiore all'altezza del fronte più alto, con un minimo di m. 10.00.

Le distanze tra i fabbricati vanno misurate a quadro e raggio.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale e maggiorate delle distanze topografiche minime previste dai cigli stradali e di quanto precisato dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968.

Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse vanno maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Qualora un edificio sorga in una zona a confine di altre zone con caratteristiche diverse, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore a quella risultante dal doppio della maggiore distanza minima prevista dai confini ed in ogni caso non dovrà risultare inferiore alla maggiore delle distanze previste tra fabbricati nelle due zone interessate.

Le prescrizioni del presente articolo non si applicano nei seguenti casi:

- per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni nella zona dei vecchi nuclei, nel qual caso le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recenti e prive di valore storico, artistico e ambientale;
- quando i fabbricati siano inseriti in piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche;
- quando uno dei due fabbricati è un box o un manufatto per servizi tecnologici che abbia altezza inferiore a m. 2.50.

Pilastrini e setti portanti verticali in genere contribuiscono a definire il perimetro dell'edificio e pertanto anche da essi si dovranno osservare i limiti di distanza stabiliti.

16- Altezza degli edifici

Costituisce l'altezza degli edifici dal livello del terreno sistemato; si determina misurando sulla verticale la distanza intercorrente tra la quota media del marciapiede o della strada nel tratto antistante e la quota più alta tra quella della linea di gronda e quella dell'intradosso dell'ultimo piano abitato.

Nel caso l'intradosso dell'ultimo piano abitato sia inclinato, si considera la media.

Nel caso il sottotetto abbia altezza media pari o superiore a m. 1.50, nell'altezza si considera anche quella media del sottotetto, includendovi lo spessore del solaio e pavimento di calpestio del sottotetto stesso. Per i fronti arretrati o che non prospettano su strade o marciapiedi, la quota inferiore di riferimento nella misurazione sarà la media delle quote di intersezione tra il terreno sistemato al contorno delle facciate.

L'altezza media del sottotetto si determina dal rapporto tra volume sottotetto ricompreso tra filo interno delle murature perimetrali, estradosso dell'ultimo solaio, intradosso delle falde di

copertura e la relativa superficie.

L'altezza media dei prospetti è costituita dal rapporto tra area dei fronti stessi e il relativo perimetro.

L'altezza massima è costituita dalla misurazione più elevata determinata in ogni punto del perimetro dell'edificio, con le modalità sopra esposte.

17. Volume degli edifici (vft: mc)

Il volume degli edifici, espresso in mc., rappresenta il dato volumetrico che va raffrontato con la volumetria ammissibile dell'area di riferimento.

Il volume di un edificio (compresi bowindows e simili), viene computato considerando per ogni piano abitabile di altezza utile m. 2.70, la superficie lorda di pavimento e l'altezza virtuale di m. 3.00 (comprensiva di solette e isolamenti).

Nel caso di altezze superiori a m. 2.70, si considererà il reale volume.

Il volume verrà determinato tenendo anche conto delle indicazioni della L.R. 26/1995 con le modifiche della L.R. 28/12/2007 n. 33 e successive integrazioni previste per il risparmio energetico.

Si considerano altresì volumi:

- i corpi di fabbrica interrati anche parzialmente quando la loro altezza utile interna sia maggiore di m.2.50;
- i sottotetti con altezza media uguale o superiore m. 1.50;

Dal computo del volume degli edifici nelle zone residenziali sono esclusi, se ed in quanto interessati:

- i balconi incassati;
- i manufatti tecnici per allacciamenti e impianti tecnologici, corentemente inseriti nell'ambiente e/o nell'edificio;
- i porticati o loggiati di superficie complessiva non superiore al 30% della superficie lorda del pavimento delle unità immobiliari interessate, *che vengono tuttavia computati nella superficie coperta*. L'altezza utile massima dei sopracitati porticati ammessi in deroga sarà di m. 3.50;
- i portici e le gallerie aperte, purchè soggette a servitù di pubblico transito mediante atto pubblico;
- scale condominiali e vani per ascensore a servizio di più di due unità immobiliari;
- i vani accessori completamente interrati, di altezza utile non superiore a m. 2,50

Nel computo delle superfici delle pareti perimetrali non si considera la parte di parete situata a quota inferiore rispetto al profilo naturale del terreno ed occupata dagli accessi a box, nella misura massima di mq. 15.00 per ogni fabbricato.

Nel caso di presenza di acqua di falda superficiale a seguito di presentazione di relazione geologica dimostrativa, nonché in presenza di alta quota del piano di scorrimento della pubblica fognatura atta a ricevere le acque reflue, è consentita la ricarica del terreno per un'altezza max. di m. 1,00; il calcolo del volume sarà riferito alla quota del terreno così sistemato.

18. Area edificabile

L'estensione e la localizzazione degli ambiti cui può essere attribuita l'edificabilità è evidenziata nella tavola "Previsioni di Piano".

Per l'edificabilità di un lotto si dovrà evidenziare, con documentazione storica e relativi atti di trasferimento, che il lotto non risulti asservito totalmente o parzialmente ad edifici già realizzati.

A tale proposito si farà riferimento alla data di separazione da eventuali lotti originari già

edificati ed ai relativi indici di edificabilità all'epoca attribuiti al lotto dallo strumento urbanistico vigente (es.: un lotto di mq. 500, staccato da un lotto originario di mq. 1000 con edificabilità di mc/mq. 1 al momento del frazionamento e con ivi localizzato un edificio di mc. 500 o di volume inferiore, costituisce area libera edificabile. Viceversa, un lotto di mq. 500 staccato da un lotto originario di mq. 1000 con edificabilità mc/mq. 1 al momento del frazionamento e con ivi localizzato un edificio di volume mc. 1000 o maggiore, è da considerarsi area asservita per mc. 500. Parimenti un lotto di mq. 500, staccato da un lotto originario di mq. 1000 con edificabilità di mc/mq. 1.00 al momento del frazionamento e con ivi localizzato un edificio di mc. 700 è parzialmente edificabile per mc. 300.00.

I lotti ineditificati, la cui provenienza è antecedente a strumenti urbanistici vigenti nel Comune, sono da ritenersi area libera edificabile.

Sono fatte salve eventuali maggiori volumetrie ammesse dallo strumento in vigore.

ART. 18. CONVENZIONE TRA PROPRIETARI

Per l'osservanza dei parametri ed indici edilizi previsti nei vari ambiti, sono ammesse convenzioni tra confinanti in particolare circa i rapporti di densità edilizia, i rapporti tra aree coperte e aree fondiari, distanze dai confini.

Le convenzioni dovranno essere stipulate per atto pubblico trascritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale, unitamente alla domanda di rilascio del permesso di costruire e/o DIA.

Circa la distanza dai confini la convenzione è presunta se esiste già un fabbricato sul confine.

In tal caso è quindi possibile edificare a confine senza la stipula di convenzione purchè il nuovo edificio coincida o sia contenuto nel frontespizio già costituito e rispetti tutte le altre disposizioni del R.E. e delle presenti N.T.A. del Piano delle Regole.

La concessione ad una delle parti di costruire a distanza dal confine di proprietà inferiore ai minimi stabiliti prevederà contestualmente l'impegno della controparte a costruire a distanza maggiore in modo tale da assicurare comunque la distanza minima prescritta tra fabbricati; la convenzione in deroga non è ammessa quando il confine di proprietà è anche limite tra consolidato urbano e ambiti agricoli.

ART. 19. CARATTERISTICHE CONDIZIONATIVE DELL'EDIFICABILITA' DEI SUOLI.

Nel territorio comunale non sono ammessi nuovi insediamenti abitativi, produttivi e/o depositi nuovi né ampliamenti, ristrutturazioni edilizie o tecnologiche di fabbricati esistenti che:

- Non abbiano idoneo e diretto accesso adeguatamente sistemato e mantenuto da esistenti strade pubbliche, oppure da strade vicinali o private delle quali sia garantita la sistemazione e manutenzione per la loro funzionalità.
- Non dispongano di allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o non sia stabilito l'impegno ad effettuare l'allacciamento con le relative modalità.
- Non dispongano di allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale o non sia stabilito l'impegno ad effettuare l'allacciamento con le relative modalità.

- Non dispongano di smaltimento delle acque bianche, nere o di rifiuto per attività produttive o terziarie ovvero non sia stabilito l'impegno ad effettuare lo smaltimento con le relative modalità . I mezzi di smaltimento e le modalità di allacciamento dovranno essere ritenuti idonei all'Amministrazione Comunale e dovranno rispondere alle norme di legge nonché di regolamenti vigenti in materia.

ART. 20. MISURE DI PROTEZIONE

20.1 Prescrizioni generali

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di edifici esistenti e di manufatti in genere, da chiunque eseguiti, privato o ente pubblico, non devono danneggiare o deturpare il paesaggio naturale ed urbano e i beni protetti ai sensi del d. lgs. 22.1.2004 n. 42 e succ. integrazioni.

20.2. Vincolo paesaggistico

Parte del territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

In questi ambiti l'edificazione ed ogni intervento sono pertanto sottoposti alle norme del d. lgs. 22.01.2004 n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

In generale gli interventi saranno valutati paesaggisticamente osservando anche gli indirizzi di tutela raccolti in apposito fascicolo da ritenersi parte integrante di queste NTA., tenendo altresì conto della tavola che evidenzia la sensibilità dei siti e la valenza paesaggistica degli ambiti areali.

20.3. Taglio degli alberi ad alto fusto

Il taglio degli alberi ad alto fusto, in ambiti a parco e verde connesso a sistema urbano con ville private, è soggetto a valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio.

Il taglio dovrà avere forte motivazione esplicitata da relazione di *dottore agronomo o dottore forestale* e dovrà contestualmente prevedere le compensazioni ambientali da valutare nell'istruttoria del provvedimento autorizzativo.

20.4. Sistemazione di terreni in pendio

Le sistemazioni dei terreni in ambiti urbani consolidati osserveranno le seguenti prescrizioni:

- a- i muri di controripa avranno ciascuno altezza massima di m. 1.50, misurata dalla quota del terreno sottostante derivante da sbancamento, eseguiti o rivestiti in pietra naturale a spacco; saranno ammesse terre armate con fronte verde, in sostituzione dei muri ammessi;
- b- la profondità dei terrazzi o arretramenti dovrà essere di almeno m. 5.00;
- c- l'eventuale terrazzamento può essere ottenuto anche con la formazione di terrapieni di riporto contenuti da muri di sostegno che avranno comunque altezza massima di m. 1.00, arretramento minimo di m. 5.00 dai confini, rivestimento delle pareti a vista in pietra naturale a spacco; saranno ammesse terre armate con fronte verde, in sostituzione dei muri ammessi;
- d- lungo i confini di proprietà e lungo il ciglio stradale non sono ammessi riporti;
- e- il profilo di eventuali rilevati o riporti dovrà avere pendenza massima di 2/3, quello delle scarpate derivate da scavi avrà pendenza non superiore a 35°
- f- la conformazione dei terreni a balze nonché a terrazze naturali esistenti dei terreni dovrà essere salvaguardata in tutti gli ambiti agricoli

- g- nelle sistemazioni di terreni in pendio saranno definite modalità di raccolta e smaltimento delle acque piovane, per evitare scarichi sui terreni sottostanti.

20.5. Movimenti di terra

Nelle zone agricole, nelle aree di rispetto, negli ambiti non boscati di interesse paesaggistico ed ecologico, nei parchi e verde connessi al contesto urbano, i movimenti di terra sono ammessi solo se finalizzati alla sistemazione agraria del terreno, alla loro coltivazione o alla realizzazione di opere e manufatti compatibili con la destinazione urbanistica; in queste zone le quote rosse di sterro e di riporto non potranno superare il massimo di m. 1.00, saranno ammesse solo per comprovate esigenze, e dovranno distare almeno m. 1,50 dal confine.

Ogni movimento di terra che vari il profilo del terreno dovrà essere preventivamente sottoposto a permesso di costruire.

I movimenti di terra sono vietati negli ambiti di non trasformazione (fasce di rispetto di corsi d'acqua, boschi).

20.6- Protezione dei nastri stradali

Valgono le norme seguenti:

- a- a protezione del nastro stradale l'edificabilità deve osservare dal ciglio della strada e/o dal confine stradale le distanze minime stabilite dall'art. 4 del D.M. 01.04.1968 n. 1404 o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.G.T. e dal Nuovo Codice Stradale;
- b- a protezione del nastro stradale, i manufatti che non costituiscono edificazione, osservano invece le distanze minime fissate da criteri di sicurezza, da eventuali disposizioni in vigore ed in particolare dal Nuovo Codice Stradale.
- c- nella fascia di protezione, rispetto stradale, è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere. Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade ed ai parcheggi:
 - * i distributori di carburante coi relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
 - * le cabine di distribuzione elettrica;
 - * le normali recinzioni e le siepi che delimitano confini di proprietà;
 - * le opere di sostegno del terreno naturale di altezza massima uguale a m. 2.00;Manufatti anche interrati interrati, destinati ad altri usi rispetto a quelli sopra indicati, sono perciò esclusi.
Nella realizzazione di manufatti tecnologici, ivi comprese cabine Enel, si dovranno comunque osservare le distanze previste dal Codice della Strada e prevedere arretramenti o spazi per la sosta degli autoveicoli degli addetti alla manutenzione e per consentire i lavori di manutenzione senza interferenze con il traffico stradale.
- d- Le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto non sono ampliabili; in esse sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per consentire il loro utilizzo al livello attuale;
- e- lungo le strade campestri, vicinali-consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e salvo diversa indicazione del PGT sono così fissate: per gli edifici, per i manufatti in genere e le alberature di alto fusto minimo m. 10.00 m.;
- f- nelle zone di edilizia consolidata, oltre alla norma generale che precede, vale anche la seguente: gli edifici che sorgono in fregio ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito, che non sia a fondo cieco, e che sia aperta al traffico dei veicoli debbono rispettare dal filo stradale gli arretramenti minimi fissati dall'art. 9 del D.M.

- 02.02.1968 riferendoli alla larghezza prevista della sede stradale;
- g- sono aree di non trasformazione le fasce di rispetto situate in corridoi ecologici, o che interferiscono con linee di visibilità panoramica; sono aree individuate nelle previsioni di piano (tav. PR2); in tali ambiti sono vietati movimenti di terra e recinzioni che non siano a servizio di strade e di opere tecnologiche stradali;
 - h- all'interno delle fasce di rispetto stradale dovrà essere considerato quanto stabilito dall'art. 3 comma 2 DPR 459/98 e dall'art. 8 comma 1 e 2 del DPR 142/2004.

20.7. Aree cimiteriali e relativo rispetto

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alla costruzione ed all'ampliamento dei cimiteri, nonché alle relative aree di rispetto.

In tale zona vi è l'obbligo di rispettare, mantenere e sviluppare il verde esistente.

Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita a terzi privati alcuna edificabilità, salvo la formazione di parcheggi pubblici, nonché la realizzazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti (max. mq. 30, h. max. m. 2.50)

L'autorizzazione alla realizzazione dei sopraccitati manufatti potrà essere rilasciata solo a titolo precario per un periodo di tempo determinato.

Queste aree ricadono nella disciplina del testo unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265, con le successive modifiche e integrazioni, vedi anche art. 8 del Regolamento Regionale in materia di attività funebri e cimiteriali, approvato con del. Cons.Reg. n. 06 in data 09.11.2008.

20.8. Rispetto dei corsi d'acqua naturali

Lungo i corsi d'acqua sono istituite fasce di tutela come previsto dal Reticolo Idrico Minore.

Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica ed alla normale conduzione agricola del fondo.

In tali zone sono escluse tutte le altre destinazioni.

Si tratta di ambiti di non trasformazione.

Per i fabbricati e manufatti esistenti, ricadenti nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.; non è ammesso il cambio di destinazione d'uso che crei un aumento della capacità insediativa o della possibilità di permanenza delle persone.

Nei corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto si opera in conformità della regolamentazione di polizia idraulica prevista nello studio e definizione del Reticolo idrico minore.

Non è ammesso procedere a interrimento o convogliamento in tubazione di rogge o scoli che sono indicati come parte del sistema idrologico comunale.

I corsi d'acqua e corpi idrici vengono tutelati con riferimento al D. Lgs. 03.04.2006 n. 152.

Sarà mantenuta una adeguata manutenzione degli alvei; le opere di mitigazione dei rischi di esondazione lungo gli alvei e le arginature, dovranno privilegiare, per quanto possibile, interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

20.9. Fasce di rispetto per pozzi, sorgenti, serbatoi acquedotto

Lo studio idrogeologico del Comune fornisce indicazioni per il rispetto di pozzi e sorgenti che sono altresì indicate nelle tavole delle previsioni di piano.

In questi ambiti devono essere tutelate le acque destinate al consumo umano, in conformità al decreto lgs. 02.02.2001 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, alla parte terza del d.lgs. 03.04.2006 n. 152, alle disposizioni regionali in materia di tutela delle acque destinate al consumo umano.

Nelle aree di rispetto assoluto è vietata qualsiasi edificazione e trasformazione, fatte salve le opere e interventi necessari per il prelievo e l'utilizzo delle acque, da realizzare in conformità alla specifica normativa di settore.

Nelle fasce di rispetto dei pozzi sono vietate le seguenti attività:

- * dispersione di fanghi ed acque reflue
- * accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi
- * dispersione di acque meteoriche di dilavamento stradale
- * gestione di rifiuti
- * stoccaggio di prodotti chimici o sostanze radioattive
- * centri di raccolta rifiuti
- * demolizione e rottamazione materiali
- * pozzi perdenti
- * pascolo e stabulazione del bestiame (eccedente 1 kg. per ettaro di azoto)
- * stoccaggio di rifiuti reflui e/o sostanze chimiche pericolose

20.10. Fascia di rispetto per gasdotti

Sul territorio comunale sono presenti gasdotti per alimentare le reti di centri abitati e grandi utenze.

Con gli interventi i gasdotti saranno preventivamente localizzati nelle tavole di progetto.

Nella fascia di m. 8.00 di larghezza, su ogni lato del gasdotto, ogni opera o trasformazione del suolo dovrà acquisire il nulla osta dell'Ente proprietario e gestore del gasdotto.

Sarà osservato il D.M. interno 24.11.84, sulla sicurezza per il trasporto, distribuzione, accumulo e utilizzazione di gas naturale con densità non superiore a 0.8, nonché il D.M. 17.04.2008 Ministero sviluppo economico con regole tecniche per realizzazione e sorveglianza gasdotti

20.11. Fascia di rispetto per linee di elettrodotti e sorgenti di campi elettromagnetici

Nel comune sono presenti elettrodotti aerei di alta tensione; un'antenna di telefonia mobile è situata in comune di Molteno loc. Raviola, al confine con Sirone.

Le fasce di rispetto sono determinate in via provvisoria secondo le modalità stabilite dal Ministero dell'Ambiente e come precisate per le linee elettriche dall'Ente gestore la Soc. Terna-Rete Elettrica Nazionale e potranno aumentare in ragione al calcolo di prima approssimazione che dovrà essere effettuato dal gestore dell'elettrodotto al fine di garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità per l'esposizione ai campi elettromagnetici, pari a 3µT (micro Tesla)

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001 n. 36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.
- D.M. del 28 maggio 2008 Approvazione della metodologia di calcolo per la

determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Nelle aree interessate dall'attraversamento di elettrodotti la possibilità di edificare è subordinata al rispetto dei limiti di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limite di esposizione della popolazione a campi magnetici della frequenza di 50 HZ generati dagli elettrodotti).

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

Da elettrodotti aerei, di potenza anche limitata, si dovrà in ogni caso rispettare quanto previsto dall'art. 11 del DPR 07.01.1956 n. 164 che prevede di mantenere anche per installazione di cantiere o presenza anche temporanea di persone, la distanza minima di m. 5.00.

Interventi che dovessero ricadere in queste fasce di rispetto dovranno preventivamente acquisire il parere ARPA, Terna e Enel

Le aree ed ambiti destinati all'installazione degli impianti di telecomunicazione e radio/TV sono regolati da L.R. 11/2001 e da del. G.R. VII/7351/2001; viene stabilita una fascia di prima approssimazione di m. 200 dalle installazioni; in tale fascia si verificheranno i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal DPCM 08.07.2003 per le persone che dovranno occupare le nuove strutture da realizzare.

20.12. Ambiti sottoposti ad attenzione per rischio archeologico

Sono ambiti evidenziati nella tavola dei vincoli, PR4, e sono così individuati:

- nucleo di Chiarello coi versanti contigui
- loc. Castello e vecchi nuclei in generale
- centro storico
- ambiti contigui a chiese.

Si tratta di ambiti che per l'epoca di insediamento e per la presenza di reperto archeologico (cortile piazza Risorgimento n. 6) si possano rinvenire reperti con opere di trasformazioni urbanistiche e scavi.

Con riferimento alle indicazioni della Soprintendenza per i beni archeologici prot. 5714/34.19.01/3 in data 20/04/2011 sono anche da ritenersi sottoposti a rischio archeologico:

- chiese ed edifici di culto interni al vecchio nucleo e isolate, con le aree pertinenziali;
- vecchio nucleo principale
- nucleo di S.Benedetto e nuclei sul monte di Sirone
- chiesa di S. Pietro

Nelle eventuali opere di scavo in ambiti di rischio archeologico si nominerà un tecnico con competenze di archeologia, che valuterà il rischio archeologico nello sviluppo del progetto preliminare e sovrintenderà ai lavori e relazionerà circa la mancanza di ritrovamenti.

Nel caso di ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, gli stessi devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone contestuale comunicazione al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere immediatamente sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti.

Le modalità di intervento saranno definite con la Soprintendenza per i beni archeologici.

20.13. Fasce di rispetto per filtro ambientale

Nelle zone di rispetto, evidenziate alla tavola "previsioni di piano" e finalizzate alla salvaguardia ambientale o a filtro tra destinazioni diverse, è vietata qualsiasi edificazione.

Il suolo potrà essere sistemato come indicato al punto 20.5 di questo articolo.

20.14. Fascia di rispetto linea ferroviaria

Nelle previsioni di piano è indicata una fascia di tutela della linea ferroviaria esistente della larghezza di m. 30,00 per ogni lato, misurata dalla rotaia più esterna e vicina all'ambito di specifico rispetto.

Il rispetto viene stabilito in conformità dell'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753.

Nelle fasce di rispetto si applicherà l'art. 3 comma 2 del DPR 18.11.1998 n. 459 e art. 8 commi 1-2 del DPR 142/2004 in ordine all'inquinamento da rumore derivato dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria, prevedendo coi nuovi interventi le necessarie opere di mitigazione per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dalla ferrovia.

Per le opere ferroviarie si richiama l'art. 25 della L. 210/1985.

ART. 21. RECINZIONI

Negli ambiti del consolidato urbano e di trasformazione, fatte salve specifiche prescrizioni, è ammessa recinzione di altezza massima uguale a m. 2.00 lungo i confini di

proprietà; la parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata in muratura per una altezza massima di m. 0.60; la parte superiore, fino al limite dell'altezza massima, dovrà essere di tipo trasparente.

Le altezze delle recinzioni verranno riferite alla quota più bassa del terreno naturale.

Nelle aree di non trasformazione non sono consentite nuove recinzioni.

Per la realizzazione di strade pubbliche o private, nel consolidato urbano, sono ammesse murature di controripa e di sostegno con paramento esterno realizzato o rivestito in pietra naturale con le caratteristiche dimensionali richieste dalla situazione dei luoghi.

Anche in questo caso soprastante alla muratura potrà essere posata recinzione trasparente avente altezza massima di m. 1.50.

Lungo la S.P. 49 e la S.P. 52 le nuove recinzioni di privati, ove e come ammesse, devono distare dal confine stradale e dal ciglio stradale almeno m. 5.50, salvo maggiori distanze che si rendano necessarie per osservare allineamenti preesistenti o progetti di adeguamento della viabilità.

Da strade campestri, consorziali, private, sottoposte a servitù di uso pubblico, la distanza minima delle recinzioni dall'asse stradale, ove e come ammesse, viene fissata in m. 3.00; fatto salvo il rispetto delle maggiori larghezze stradali e degli allineamenti previsti dalla viabilità di PGT, del piano dei servizi e da progetti stradali già approvati dal Comune o Ente competente.

Nelle strade di interesse comunale interne al consolidato urbano, la distanza minima dall'asse stradale per le recinzioni di nuovo impianto è di m. 5.00.

Gli allineamenti dell'asse stradale potranno da parte dell'Amministrazione Comunale essere rettificati in sede di rilascio del permesso di costruire o D.I.A. per recinzione, allo scopo di migliorare l'agibilità e la viabilità della strada, nonché la visibilità.

Lungo i percorsi pedonali previsti le recinzioni, ove e come ammesse, osserveranno la distanza minima di m. 1.50 dall'asse.

Le piste ciclopedonali sono assimilate a strade campestri ai fini delle distanze delle recinzioni dal loro asse.

In via Industria, via don Minzoni (parte a servizio interna ad ambiti produttivi), via Cavour, via Rimembranze e via don Brambilla, la distanza delle recinzioni viene specificata al

successivo art. 25 e nella tavola della viabilità e mobilità PR1.

ART. 22 ACCESSO CARRABILE

Si considera “accesso” ogni entrata carrabile da una strada pubblica o privata di pubblico dominio in un lotto.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- avere assicurata una buona visibilità all’innesto con la strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- avere l’area di raccordo alla strada con una pendenza non superiore al 3% per almeno m. 5.00 dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata;
- l’acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire verso la strada;
- il confine tra area privata ed area pubblica o di uso pubblico deve essere opportunamente contrassegnato con soglie o manufatti affini;
- i cancelli carrabili e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l’interno della proprietà privata e, fatta eccezione per i vecchi nuclei, dovranno distare in generale almeno m. 5.00 dal ciglio della sede stradale;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata all’accesso con smussi a 45°;
- l’area interessata dall’arretramento dell’accesso carraio dovrà essere articolata in modo tale da consentire la sosta di almeno un autoveicolo.

Presso l’accesso a fabbricati plurifamiliari di nuova costruzione dovranno essere lasciati all’esterno della recinzione un posto macchina per ogni alloggio in aggiunta alla dotazione di parcheggi prevista dalla L. 122/89.

La stessa prescrizione si applica nel caso di realizzazione di nuove recinzioni di pertinenza di aree interessate da edifici plurifamiliari.

Qualsiasi strada anche privata a fondo cieco, che dà accesso a due o più unità abitative, dovrà avere una larghezza minima di m. 5.00.

Sulla S.P. 49 e 52 non sono ammessi nuovi accessi carrai privati; sarà invece ammesso l’adeguamento di quelli esistenti, previo assenso dell’Ente gestore e proprietario.

ART. 23- DIRETTIVE URBANISTICHE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Per favorire una più razionale evoluzione dell’apparato commerciale locale di quartiere, si prevede di adeguare e potenziare i negozi di vicinato; sarà così evitato, nelle zone residenziali, l’insediamento di strutture commerciali con:

- superficie di vendita superiori a mq. 150 (S.U.)
- superfici per accessori e servizi pertinenziali alla vendita, superiori a mq. 200 (S.U.)

Nella ristrutturazione di negozi esistenti si osservano inoltre le seguenti prescrizioni:

- adeguamento dello spazio di vendita e dei servizi connessi,
- recupero di spazi per parcheggio.

Per le attività in atto e per eventuali subentri nei vecchi nuclei sono fatte salve le superfici di vendita preesistenti quando anche fossero superiori a mq. 150.

Nelle zone di vecchio nucleo le unità immobiliari situate a piano terra con attività commerciali presenti alla data di adozione del PGT, non potranno essere riconvertite in residenza. La dotazione di parcheggi potrà essere monetizzata per le strutture commerciali

situate nei vecchi nuclei, qualora venga dimostrata l'indisponibilità di adeguati spazi.

Negli ambiti D1 ad uso produttivo, con uno specifico piano di recupero convenzionato, potrà essere ammessa ristrutturazione di insediamenti esistenti con la realizzazione di medie strutture commerciali, con superficie di vendita max. mq. 800 (S.U.) e superfici accessorie pertinenziali (servizi e depositi) di max. mq. 400 (S.U.), superficie di vendita ricompresa tra mq. 151 e mq. 800.

In queste ristrutturazioni si dovrà:

- escludere la vendita al dettaglio dei generi alimentari. Sarà invece ammesso: commercio e attività di servizio (utensileria, arredamento, tessuti, moda, pelletteria, elettrodomestici, strutture per il tempo libero quali palestre, centro di estetica e benessere)
- accedere esclusivamente da strade comunali, previo studio di razionalizzazione delle viabilità, degli accessi da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa;
- recuperare la dotazione minima di parcheggi con obbligo di apertura al pubblico, in ragione di 100% della Slp;
- osservare:- rapporto massimo di copertura del lotto: 40%;
 - indice di utilizzazione fondiaria: max. 0.8 mq/mq.;
 - altezza massima: m. 10.50;
 - distanza minima tra medie strutture commerciali e/o per il tempo libero ammesse: m. 500,00 (misurazione a raggio)
- Questi insediamenti commerciali sono tuttavia subordinati alla formazione di piano commerciale da parte dell'Amministrazione Comunale, che definisce :
 - a- la superficie complessiva dei possibili insediamenti commerciali nel settore non alimentare e nel rispetto delle indicazioni di programmazione della provincia di Lecco;
 - b- le possibili localizzazioni per la compatibilità dell'insediamento con il contesto e con le vie di accesso.

ART. 24. DOTAZIONE DI PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA

Ogni posto macchina deve possedere i seguenti requisiti:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada- passaggio- area di manovra) di adeguata dimensione;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'automobile comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne rimuovere altre;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- avere le seguenti dimensioni minime:
 - a- per autovetture:
 - in autorimessa singola m. 5.00x2.70;
 - in autorimessa multipla m. 5.00x2.50;
 - all'aperto m. 5.00x2.50;
 - per diversamente abili m. 5.00x3.50
 - b- per autocarri ed autobus m. 12.00x3.50;
 - c- per motociclette e scooter m. 2.50x1.0;
 - d- per autoarticolati m. 20.0x3.50.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata

graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di manovra m. 5.50 (larghezza corsello).

Per gli insediamenti residenziali dovranno essere organizzati all'esterno della recinzione del lotto i posti macchina di parcheggio previsti dall'art. 22 delle presenti NTA.

La manovra per il parcheggio degli autoveicoli dovrà essere agevole e sicura.; ogni posto auto dovrà essere disimpegnato singolarmente

Il rapporto tra superficie totale a parcheggio e quella netta dei posti auto dovrà essere non superiore a 2.20.

Ogni intervento di nuova costruzione e di ristrutturazione dovrà assicurare la dotazione minima di box o parcheggi previsti dalla legge 24.03.1989 n. 122 e sue successive modifiche e integrazioni oltre ai parcheggi esterni previsti al precedente art. 22 per la residenza ed a quelli esterni indicati al successivo art. 29.1 per il produttivo.

Il volume di riferimento viene computato considerando in m. 3.00 l'altezza virtuale di ogni piano; non sono considerate nel computo dei volumi, le parti accessorie interrato con altezza pari o inferiore a m. 2.50, né i vani tecnologici.

E' fatta salva la dotazione di parcheggio indicata specificatamente nei singoli ambiti di intervento.

Per gli edifici ad uso commerciale, terziario, direzionale, la quantità di parcheggio sarà di 100 mq/100 mq. di S.L. (vendita e accessori), si tratta di parcheggi di uso pubblico, funzionali alla specifica attività; sono fatte salve diverse indicazioni e norme relative agli ambiti specifici.

Negli edifici ad uso promiscuo la dotazione di parcheggi va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Fatta salva la dotazione minima della l. 122/89, nel caso di realizzazione di attrezzature ed edifici con destinazione particolare (scuole, case di cura, servizi privati aperti al pubblico) il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa motivata, relativamente al dimensionamento degli specifici parcheggi interni ed esterni, per valutare e definire eventuali maggiori dotazioni di parcheggi.

Allorchè il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, si può prevedere che i parcheggi mancanti siano ricavati anche in aree esterne al lotto, nelle immediate contiguità.

Parimenti, esclusivamente nelle zone di vecchio nucleo, i parcheggi per residenza, uffici e piccoli negozi sopra indicati potranno essere monetizzati solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che l'intervento proposto non pregiudichi l'equilibrio dei parcheggi della zona. Sono fatte salve le destinazioni e situazioni esistenti, nelle loro specifiche dimensioni d'uso.

ART. 25. VIABILITA' COMUNALE E DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE

- Le piste ciclopedonali previste avranno piano di calpestio di larghezza minima di m. 2.00, salvo quanto diversamente ed esplicitamente disciplinato nel PGT.
- Lungo le strade campestri e di interesse comunale esistenti si manterrà l'attuale larghezza ed andamento stradale; lungo il tracciato saranno realizzabili piazzuole per la manovra dei mezzi agricoli e degli autoveicoli, onde rendere possibile il transito nei due sensi degli automezzi.

La via Industria e via don Minzoni, nel tratto che disimpegna gli insediamenti produttivi, hanno carattere di traffico industriale; via Cavour, via Rimembranze e via don Brambilla hanno carattere di strade residenziali; per queste cinque vie sono definite caratteristiche tecniche e di dimensione in Piani Attuativi e nella tavola PR1 della “Viabilità e mobilità”, cui si farà riferimento negli adeguamenti e integrazioni.

Nel tratto di via don Brambilla, ricompreso tra la nuova rotonda che dà accesso al P.E. n. 2 e l'incrocio con via Cavour, salvi, quali arretramenti minimi, gli allineamenti delle recinzioni esistenti, eventuali nuove recinzioni esterne e la riorganizzazione edilizia dei lotti contigui, sono subordinati ad uno studio di riordino del tratto stradale per eliminare alcune strozzature esistenti ed assicurare sui due lati la continuità dei percorsi pedonali lungo via don Brambilla.

Le recinzioni ammesse lungo le strade avranno caratteristiche tecniche e statiche definite in modo tale che l'area di arretramento abbia la quota del piano stradale e possa essere attrezzata per percorsi pedonali ed arredo urbano, pertinenti alla strada.

Per le caratteristiche delle nuove strade si fa riferimento al piano dei servizi ed alle indicazioni dei specifici ambiti di intervento

Per le strade di valenza provinciale, carreggiata e banchine stradali saranno definite dall'Ente competente, nell'ambito delle fasce di rispetto.

La realizzazione di nuove strade sarà preceduta dalla valutazione di impatto acustico stabilita dall'art. 8 comma 2 della l. 447/1995 e dall'art. 5 della L.R. 13/2001, seguendo modalità e criteri stabiliti con D.G.R. n. 7/8313 del 08.03.2002

Con la realizzazione dei nuovi tratti della S.P. 52 e con la razionalizzazione della S.P. 49 si valuteranno le modalità per rimuovere le criticità ecologiche preesistenti e per non crearne di nuove.

A tale proposito si terrà conto del “Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientali” del PTCP 2008

*Sono da tutelare i seguenti due varchi nella rete ecologica:**

- Molteno, loc. Solfera, Monte di Sirone, Oggiono
- Barzago, Sirone, Dolzago (c.na Pessiona), Monte di Sirone, Oggiono

Per la continuità della rete ecologica nelle infrastrutture esistenti ed in quelle in progetto saranno realizzati passaggi ecologici con riferimento al repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale.

Come evidenziato nel DPI, “Assetto territoriale ed elementi strategici dell'ambito comunale” i collegamenti saranno così localizzati:

- SP 52 presso il confine con Dolzago, a est della Trafileria Lariana
- via don Brambilla (ex SP 52) a est deposito inerti Pelucchi
- via San Benedetto, presso il confine con Dolzago
- nuovo tratto SP 52 a nord/ovest insediamento Costa
- via don Minzoni (tra edicola votiva e lavatoio)
- via Turati n. 2 (a est c.na Berta, a est loc. Chiarello)

Per la viabilità in genere si fa anche riferimento alle indicazioni del Documento di Piano, fasc. DPa. paragrafo 5.6.

Non sono ammessi nuovi accessi privati sulle S.P. 49 e S.P. 52.

La progettazione di nuova viabilità si dovrà attenere alle prescrizioni della d. G.R. 8/8837 del 20.12.2008 “Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico regionale “.

Per gli interventi che dovessero interessare aree boscate si richiama quanto previsto al punto 3.2. del fascicolo DPC “Modalità di intervento negli ambiti agricoli”.

ART. 26. INDICAZIONI DI ORDINE EDILIZIO AMBIENTALE E GENERALE

Art. 26.1. Riferimenti e valutazioni di ordine tipologico/ambientale

La tipologia tradizionale locale per l'edilizia residenziale è quella delle case isolate o piccoli condomini nella Brianza, fatta salva la caratteristica per i vecchi nuclei e le c.ne rurali per i nuclei periferici.

Le coperture dovranno essere a capanna o a padiglione con materiali tradizionali tipo coppi e tegole di laterizio, cotto, nei colori naturali anticati o testa di moro.

Possono essere ammessi materiali di pregio tipo lastre di pietra nei colori di tonalità grigio, grigio/verde.

La tinteggiatura dei prospetti sarà del colore delle terre, da campionare; sono ammesse zoccolature in pietra e rivestimenti in pietra o in mattoni che richiamino l'architettura rurale nell'insieme dell'edificio.

I prospetti dovranno essere uniformi, evitando frammentazioni o emergenze eccessive nella articolazione dei corpi di fabbrica.

Scale di accesso potranno essere esterne ai corpi di fabbrica o a sbalzo, fino a quota m. 2.50 rispetto a quella del terreno; scale, corpi scala o vani ascensori a quote superiori rispetto a m. 2.50 da terra, dovranno essere integrate nell'edificio; parimenti i balconi potranno avere sbalzi non superiori a m. 1.50 rispetto al perimetro del fabbricato.

Non sono ammessi abbaini, cappuccine o elementi similari, emergenti rispetto alle falde di copertura nell'ambito di vecchi nuclei.

Il recupero dei sottotetti, previsto dall'art. 63/64 della L.R. 12/05, negli ambiti ove non sia specificatamente escluso, oltre alle specifiche condizioni fissate dalla legislazione, dovrà osservare i caratteri ambientali e tipologici della zona ed evitare la frammentazione delle linee di gronda mantenendone la continuità; nelle falde di copertura dovranno essere altresì evitate emergenze rispetto alle falde di copertura che invece dovranno raccordarsi con colmi e converse, mantenendo la pendenza uniforme e non superiore al 45%.

Nella valutazione dei progetti e della relativa compatibilità ambientale si terrà conto della "tavola della sensibilità dei siti" e degli indirizzi per la tutela del paesaggio contenuti nell'apposito fascicolo normativo.

Nel territorio comunale è individuato il geosito denominato "Collina di Sirone" normato dall'art. 22 del PPR, che stabilisce: "I geositi di prevalente interesse geologico stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, vulcanologico e petrografico devono essere salvaguardati nelle loro potenzialità scientifiche e didattiche, garantendo l'accessibilità e la visibilità delle esposizioni esistenti.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo, urbanisticamente ammissibili, dovranno essere coerenti con il quadro di riferimento paesaggistico provinciale; a tale proposito ogni progetto sarà corredato da una ricognizione speditiva del contesto per evidenziare cartograficamente e fotograficamente lo stato dei luoghi e la coerenza dell'inserimento ambientale delle nuove opere

L'accatastamento e deposito all'esterno di materiali e manufatti dovrà avere carattere temporaneo; si prescrive tuttavia che l'area occupata non superi il 40% dell'area scoperta del lotto e che l'altezza dei depositi sia inferiore a m. 2.50.

I depositi esterni dovranno tuttavia essere tenuti con ordine e localizzati in luoghi mascherati da fabbricati e piantumazioni esistenti; sono fatte salve prescrizioni diverse per i singoli ambiti; parametri di riferimento diversi dovranno essere definiti con una specifica convenzione che preveda modalità d'uso e interventi di mitigazione.

Art. 26.2. Tutela dall'inquinamento

Negli ambiti ad uso produttivo è vietato l'insediamento, l'ampliamento e la permanenza di industrie che provocano emissioni, scarichi, rumori e rifiuti che non osservino i limiti stabiliti da norme in vigore per gli ambiti interessati.

Nelle zone residenziali sono escluse le attività produttive e comunque le attività che risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona stessa.

In particolare sono escluse le attrezzature per lavorazioni nocive, moleste, inquinanti e/o che svolgano anche in parte lavorazioni che generano vapori, fumi, nonché scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori che possano creare pericolo o molestia alle persone, con riferimento a parametri e normative vigenti.

Su tutto il territorio sono inoltre escluse le attività produttive soggette all'art. 2 del D. Lgs. n. 334/1999 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose)

Negli Ambiti di Trasformazione, nei Piani Attuativi, di ristrutturazione urbanistica e nei Piani di Recupero i progetti dovranno essere corredati da una relazione di previsione di clima acustico che faccia riferimento oltre che allo stato di fatto anche alle opere infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste che attestino il rispetto dei limiti prescritti per la zona interessata dal DPCM 01.03.91 e successive modifiche ed integrazioni (Limiti massimo di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

Il Comune adoterà piano per l'illuminazione; gli interventi osserveranno le indicazioni di questo piano per contenere l'inquinamento luminoso ed i consumi di energia elettrica.

Art. 26.3. Raccordo con la strumentazione geologica, idrogeologica e sismica

Le classi di fattibilità geologica sono individuate sulla Carta di fattibilità allegata allo studio geologico che costituisce parte integrante del PGT.

Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente.

Per tutte le aree inserite nelle classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Nello studio geologico è anche indicata la particolarità e la relativa classificazione e normativa cui si deve fare riferimento.

Le zone e le fasce di rispetto della rete idrica minore sono riportate negli elaborati di PGT e costituiscono ambiti di non trasformazione urbanistica; sono ambiti da tutelare; le limitazioni e le possibilità di intervento sono esplicitate nella regolamentazione del reticolo idrico minore e all'art. 20.8 di queste norme.

Art. 26.4. Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Sono definiti Ambiti di Trasformazione le parti del territorio individuate graficamente nelle tavole di Piano che rappresentano gli obiettivi di sviluppo e consumo di suolo all'esterno del consolidato urbano

Tali ambiti sono normati dal D. d.P. che fissa i criteri ed i limiti quantitativi e qualitativi degli interventi, nonché la dotazione infrastrutturale e di servizi; si tratta di tre ambiti così localizzati:

P.E. n.1 (via don Minzoni) - ad uso produttivo

parte PRU n. 4 (Area Pelucchi via Pavigie) – ad uso produttivo

parte P.E. n. 2 (ad uso produttivo)

Ogni ambito è specificamente regolato da una scheda che indica le modalità e regole di intervento; negli interventi da realizzare in questi ambiti, *ove si sottrae suolo agricolo*, si applica la maggiorazione del contributo di concessione; *la maggiorazione del contributo sarà utilizzata per interventi forestali, di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.*

A piano attuato questi ambiti verranno inclusi nel tessuto urbano consolidato e normati secondo la specifica zona di appartenenza.

II° PRESCRIZIONI D'AMBITO

ART. 27. NORME GENERALI

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di edifici esistenti, gli interventi edilizi in genere e di trasformazione dei suoli, debbono rispettare le norme generali del precedente capitolo e quelle specifiche che seguono.

Gli edifici e le attrezzature per attività produttive e depositi, già esistenti ed in esercizio al momento dell'adozione del PGT, localizzati al di fuori delle zone ad uso produttivo potranno essere interessati da interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria; *per l'esercizio delle attività nelle destinazioni d'uso attuali e per la prosecuzione dell'attività in particolare saranno ammessi adeguamenti igienici e modifiche agli impianti tecnologici sanitari, previo valutazione e assenso degli Enti competenti; la ristrutturazione delle strutture produttive situate al di fuori delle zone D, non è ammessa;*

nel caso di cessazione dell'attività produttiva in atto negli insediamenti esistenti *situati non in zona DI*, la ristrutturazione o trasformazione del fabbricato o la ricostruzione dello stesso avverrà nel rispetto delle indicazioni specificate dal PGT per i singoli ambiti *ed avrà la destinazione prevista per l'ambito specifico.*

Nelle riorganizzazioni urbanistiche con riconversione in residenza di ambiti già ad uso produttivo *o attività potenzialmente impattanti*, sarà svolta indagine preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006 per accertare che il livello delle concentrazioni soglie di contaminazione non sia superato.

Anche in attuazione dell'art.3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene, dovrà essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento di suolo e sottosuolo quali ad esempio: impianti di depurazione, deposito di rifiuti, serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, coperture costituite da lastre di eternit e/o la presenza di altro materiale contenente amianto (controsoffitti, rivestimenti, ecc.).

Qualora dall'indagine preliminare risulti superato il CSC, si provvederà al risanamento e bonifica del terreno previa formazione piano di caratterizzazione secondo le indicazioni del D.Lgs.03/04/2006 n. 152, prima di procedere a realizzare gli interventi previsti.

I progetti per la nuova edificazione dovranno contemplare:

- valutazione previsionale del clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 L.Q. n. 447/95
- documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 comma 2 LR 447/95

La valutazione e documentazione dovranno essere predisposte da tecnico competente in acustica ambientale secondo modalità e criteri previsti dalla Regione.

Per ogni intervento si dovranno evidenziare le modalità di scarico dei liquami e delle acque pluviali; sarà prevista la separazione delle acque; sarà altresì valutata in sede di progettazione la necessità di trattamento di disoleazione di trattamento delle acque di 1° pioggia in conformità alle indicazioni del *Regolamento Locale di Igiene e delle relative norme regionali.*

In particolare per le località non servite da fognatura le acque reflue e meteoriche

saranno disperse sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo in conformità alla delibera della G.R. n. 2318/2006 e R.R. n. 03/2006.

In tutto il territorio comunale, anche in zone di rispetto, sarà inoltre consentita, previa verifica e valutazione paesaggistica, l'edificazione di manufatti pertinenti a servizi di pubblica utilità (energia elettrica, illuminazione, telefono, gas, acquedotto, fognatura), costruiti direttamente sia dagli Enti che dai privati interessati, nonché piccoli manufatti di interesse per la tradizione e devozione del luogo di altezza max. m. 3.00 e volume max. mc. 10.00, proposti da Enti o associazioni legalmente istituiti e riconosciuti, che si occuperanno altresì della relativa manutenzione.

Questi manufatti non verranno computati volumetricamente e per essi si potrà derogare alla distanza dai confini e dal filo stradale previste per la zona interessata; si osserveranno comunque le norme fissate dal codice civile e criteri di sicurezza e funzionalità tenendo anche conto di quanto specificato all'art. 20 di queste norme; per l'edificazione di cabine elettriche si richiamano anche le indicazioni dell'art. 34 di queste NTA.

L'edificazione in prossimità di cabine Enel ed elettrodotti interrati, a distanza inferiore di m. 10,00 dagli stessi, è subordinata alla verifica di compatibilità circa l'esposizione ai campi elettromagnetici.

Nelle zone di NON TRASFORMAZIONE, (fascia di rispetto di corsi d'acqua ed ambiti evidenziati nelle previsioni di piano) sono ammesse esclusivamente tubazioni e reti interrate, senza modifiche nella morfologia del terreno e dello stato dei luoghi, nonché opere relative alla manutenzione e regimazione dei corsi d'acqua.

I nuovi insediamenti a carattere residenziale, produttivo, commerciale, di servizio, dovranno distare almeno m. 100.00 da stalle esistenti.

Eventuali pollai per uso familiare (max 20 polli/conigli), ove i manufatti siano verificati e ammissibili con i parametri di zona, dovranno osservare distanza minima di m. 10,00 da fabbricati esistenti e m. 5,00 dai confini di proprietà.

Ogni intervento dovrà osservare le indicazioni e prescrizioni dei seguenti atti:

- Studio geologico e sismico con specifica delle classi di fattibilità e pericolosità sismica
- Regolamento del reticolo idrico minore
- Zonizzazione acustica con la relativa normativa e regolamentazione
- Regolamento edilizio comunale
- Regolamento locale di igiene
- Normativa di prevenzione incendi, sicurezza, abbattimento barriere architettoniche
- Norme sul contenimento e risparmio energetico, con relative regole comunali e generali

Ogni intervento dovrà altresì essere coerentemente inserito nell'ambiente e tener conto degli elementi di interesse paesaggistico, ambientale e storico esistente, conformemente alle indicazioni dell'elaborato P.R.e (Indirizzi e criteri di carattere paesaggistico ed ambientale) nonché della tav. PR3 (Sensibilità dei siti).

I vincoli esistenti, nonché gli elementi di interesse storico, architettonico, archeologico, della tradizione del luogo censiti, saranno da evidenziare e osservare nella progettazione di qualsiasi intervento che possa avere interferenza o contatto.

In particolare si rileva che sul territorio comunale sono presenti i seguenti vincoli:

I°- Di carattere ambientale

- Monte di Sirone e terreni contigui (del G.R. 10.12.2004 n. 7/19800 (notevole interesse pubblico ai sensi lettere "c", "d" dell'art. 136 d.lgs 22/01/2004 n. 42;
- boschi, localizzati nelle previsioni di piano, (art. 142 d.lg. 22.01.2004 n. 42 lettera "g")
- fascia di larghezza m. 150 lungo le sponde del torrente Bevera, ai sensi art. 142 lettera "c" d.lgs. 42/2004

II° Di rispetto e tutela

- Ambiti sottoposti ad attenzione per rischio archeologico (v. 20.12 NTA)
- Fasce di rispetto per corsi d'acqua Bevera, Gandaloglio, roggia Bigiola, roggia loc. Rossole, fosso dei Pascoli, istituite con lo studio del reticolo idrico Comunale (v. art. 20.8 NTA)
- Fasce di rispetto per il cimitero comunale (v. art. 20.7 NTA)
- Fasce di rispetto per pozzi, sorgenti, serbatoi acquedotto (v. art. 20.9 NTA)
- Fasce di rispetto per strade (v. D.Lgs 30.04.92 n. 285, D.P.R. 492 del 16.12.92, art. 20.6 NTA)
- Fasce di rispetto per elettrodotti e sorgenti di campi elettromagnetici (v. art. 20.11 NTA)
- Fasce di rispetto per gasdotti (v. 20.10 NTA)

III° Di ordine idrogeologico

Vincolo P.A.I. (Ambiti valutati e regolati con lo studio idrogeologico De Maron-Pozza)

Sono anche stati censiti col PGT i seguenti elementi sottoposti a vincolo e tutela:

- **Reperti archeologici**
- il masso avello, situato nel cortile Tavecchio di p.zza Risorgimento n. 6 (reperto archeologico)
- il masso detto navello (con vincolo Soprintendenza, provv. in data 06.08.94), ora situato nel lavatoio di via don Minzoni
- **Beni vincolati**
- corte rurale denominata "Il Convento", mapp. 639- specifico vincolo Sovrintendenza con provvedimento in data 22.08.94
- villa Arbusta (v. codice 97075007 PTCP)
- casa Rettola (v. codice 97075008 PTCP) (ricade nel comune di Oggiono, presso il confine con Sirone)

Vincoli in base a D.Lgs. 22.01.2004 n. 42:

di proprietà comunale:

- sede municipale
- lavatoi comunali di via Mazzini, via S. Benedetto, via don Minzoni (con masso Navello)
- monumento ai Caduti e pertinenze presso chiesa S.Pietro

di proprietà parrocchia o ente ecclesiastico:

- chiesa parrocchiale
- chiesa S.Pietro
- chiesa S.Benedetto

di propr. fondazioni o enti similari:

* scuola materna B. Bianconi

C- Elementi significativi per la storia e la tradizione del luogo:

- * edicola votiva in via don Minzoni
- * edicola votiva all'incrocio tra strada per villa Arbusta e strada per Cassina
- * edicola votiva nel parcheggio di via don Fimuli/via Parini
- * edicola votiva via Fermi
- * macina con croce in via Delle Fraschine
- * cippo storico presso incrocio via Garibaldi, via don Fimuli
- * cippo storico presso incrocio via per Cassina, via per Villa Arbusta
- * cippo storico presso incrocio via S.Pietro/strada Buscanova
- * cippo storico presso incrocio via S.Benedetto, via Manzoni
- * cippo storico presso incrocio via S.Benedetto, via I° Maggio
- * cippo storico presso incrocio via don Minzoni, strada per loc. Cassina, Castello

Si rileva che il fabbricato in loc. Rettola, censito nel PTCP per la tipica architettura civile,

(codice 97075008) ricade nel Comune di Oggiono.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo in generale dovranno essere progettati in modo tale da tutelare gli elementi simbolici del paesaggio migliorando la qualità paesaggistica delle nuove opere che dovranno coerentemente essere inserite nel paesaggio; a tale proposito ogni progetto dovrà essere accompagnato da ricognizione speditiva anche con documentazione fotografica del contesto paesaggistico in modo tale da definire tipologie e caratteristiche delle nuove opere coerenti con il contesto circostante assicurando comunque la tutela di:

- percorsi di rilevanza paesistica
- linee e punti panoramici
- elementi simbolici e naturali che caratterizzano il paesaggio e il territorio comunale.

I progetti saranno anche verificati con la sensibilità dei siti e con gli indirizzi per la tutela del paesaggio proposti col Piano delle Regole.

ART. 28. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

ART. 28.1 Destinazioni d'uso

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alle abitazioni ed alle funzioni complementari (ricreative, culturali, commerciali di modesto traffico indotto, di servizio) ed integrative (parcheggi, aree verdi, campi da gioco, ecc.)

Queste zone permettono tuttavia anche edifici destinati in tutto o in parte ad altre funzioni compatibili con la residenza, nel senso che non producano disturbi, fumi, vibrazioni, esalazioni o scarichi nocivi e che tendano a fornire i necessari servizi alla residenza ed alle attività già presenti nel Comune.

Sono quindi ammessi nel rispetto di apposite norme e delle finalità sopra evidenziate; esercizi di vendita di superficie inferiore a mq. 200, magazzini e depositi commerciali, uffici e studi professionali, scuole private, banche ed alberghi, teatri e cinematografi; luoghi di divertimento e di svago, case di cura, attrezzature ed impianti privati di uso pubblico, artigianato di servizio, autorimesse e relativi servizi di riparazione e manutenzione, posti di vendita carburanti.

Nelle zone residenziali sono esclusi:

- ❖ allevamento di animali;
- ❖ attività e negozi con presenza di animali;
- ❖ artigianato di produzione, edifici produttivi anche se in piccole dimensioni; sale di musica, discoteche, luoghi di ritrovo aperti oltre le ore 23.30.

Sono altresì vietati luoghi di ritrovo o attività in genere che possano creare molestia alle persone residenti.

La superficie minima abitabile degli alloggi SLP (escluso box, balconi, cantine e accessori simili) sarà di mq. 50.00.

Eventuali strutture alberghiere o con capacità ricettiva in genere, sono ammesse nelle zone residenziali e saranno organizzate in conformità a parametri e indicazioni della legislazione regionale di riferimento.

Sono fatte salve eventuali diverse indicazioni nelle specifiche norme per vecchi nuclei.

ART. 28.2 Ambiti residenziali di vecchio nucleo

In queste zone è prevista la conservazione delle caratteristiche ambientali, il miglioramento ed il risanamento degli edifici per favorire la permanenza nella zona delle famiglie attualmente insediate e per rivitalizzare la residenza.

Sono stati individuati i seguenti ambiti:

- vecchio nucleo principale
- vecchio nucleo S. Benedetto
- vecchio nucleo Magruscio
- vecchio nucleo Ca' Novae

- vecchio nucleo Colognola
- vecchio nucleo villa Arbusta
- vecchio nucleo Cassina
- vecchio nucleo Castello
- vecchio nucleo Scoruscio
- vecchio nucleo Chiarello
- vecchio nucleo c.na Berta
- vecchio nucleo c.na Pascolo

In questi ambiti si osserveranno le “specifiche e prescrizioni di intervento nei vecchi nuclei” raccolte nella tav. PR6 e nel fascicolo PRC, costituenti la sintesi delle analisi e valutazioni sui centri storici facenti parte integrante delle presenti NTA: l'Amministrazione Comunale potrà promuovere studi di ulteriore dettaglio riferiti a fabbricati ed ambiti di rilevanza architettonica ed ambientale; in tal caso saranno fatte salve le ulteriori specifiche che dovessero essere approvate dal Consiglio Comunale in attuazione delle finalità e norme generali sui vecchi nuclei.

Si rileva che nel cortile Tavecchio, di piazza Risorgimento n. 6, è situato un masso avello (ritrovamento effettuato in ambito imprecisato); si tratta di un ritrovamento archeologico da tutelare; è altresì sottoposto a vincolo della Soprintendenza il fabbricato e pertinenze al n. civico 24 di via Convento.

Hanno carattere storico e sono sottoposte a tutela (D.Lgs 22/01/2004 n. 42) gli immobili ed elementi di interesse pubblico ricadenti nel vecchio nucleo ed indicati all'art. 27 delle NTA.

Art. 28.3. Insediamenti residenziali a carattere intensivo – B1 –

- **Modalità di intervento:** singoli interventi diretti.
E' permessa la ristrutturazione, la demolizione, la ricostruzione e la saturazione del lotto.
Le destinazioni d'uso compatibili e incompatibili sono quelle definite dall'art. 28.1 delle presenti norme.
- **Densità fondiaria:** non superiore alla preesistente nei casi di ristrutturazione in lotti saturi.
Nei casi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, di ampliamenti e nuove costruzioni su lotti ineditati: massimo 1.7 mc/mq.
- **Rapporto di superficie coperta:** come la preesistente nei casi di ristrutturazione in lotti saturi. Nei casi di nuove costruzioni sui lotti liberi non superiore a 1/3.
- **Altezza massima degli edifici:** come la preesistente; nei casi di ristrutturazione e di ricostruzione di edifici esistenti. Per nuove costruzioni o nuovi corpi di fabbrica su lotti liberi: max. ml. 10.00.
- **Distanze dai confini:** 1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
- **Distanze dal ciglio strada:** D.M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00
- **Distanza dai fabbricati:** pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti con minimo m. 10.00
- **Dotazione parcheggi:** per interventi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, ampliamenti, nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare.

Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista da l. 122/89.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie che conservano l'involucro dell'edificio, saranno mantenuti i boxes e parcheggi esistenti cui si dovranno aggiungere le dotazioni sopra specificate per ogni nuova unità immobiliare in più rispetto a quelle preesistenti; sono sempre ammessi nuovi box o posti auto che non creano emergenze volumetriche.

Art. 28.4 Insediamenti residenziali a carattere semintensivo – B2-

- **Modalità di intervento:** singoli interventi diretti
E' permessa la demolizione, la ristrutturazione, la ricostruzione, la saturazione del lotto.
Le destinazioni d'uso compatibili e incompatibili sono quelle definite dall'art. 28.1 delle presenti norme.
- **Densità fondiaria:** non superiore alla preesistente nei casi di ristrutturazione in lotti saturi. Nei casi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, di ampliamenti e nuove costruzioni su lotti inedificati: massimo 0.85 mc/mq.
- **Rapporto di superficie coperta:** come la preesistente nei casi di ristrutturazione in lotti saturi. Nei casi di nuove costruzioni sui lotti liberi non superiore a 1/4.
- **Altezza massima degli edifici:** come la preesistente; nei casi di ristrutturazione e di ricostruzione di edifici esistenti. Per nuove costruzioni in lotti liberi massimo mt. 10.00
- **Distanze dai confini:** 1/2 dell'altezza con minimo mt. 5.00
- **Distanze dal ciglio strada:** D. M. 2 aprile 1968 con minimo mt. 5.00.
- **Distanze dai fabbricati:** pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti, con minimo mt. 10.00.
- **Dotazione parcheggi:** per interventi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, ampliamenti, nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare.
Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista dalla l. 122/89.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie che conservano l'involucro dell'edificio, saranno mantenuti i boxes e parcheggi esistenti cui si dovranno aggiungere le dotazioni sopra specificate per ogni nuova unità immobiliare in più rispetto a quelle preesistenti; sono sempre ammessi nuovi box o posti auto che non creano emergenze volumetriche.

28.5. Ambiti urbanizzati con P.E. – C1-

L'organizzazione urbanistica di questi ambiti fa riferimento al piano attuativo specifico, approvato dal Consiglio Comunale ed ai parametri edilizi ivi contenuti.

Per eventuali interventi di ricostruzione e ricomposizione volumetrica di edifici esistenti si osserveranno i seguenti parametri:

- **Volume edificabile:** come preesistente
- **Rapporto di superficie coperta:** non superiore a quella preesistente
- **Altezza massima:** m. 7.50
- **Distanza dai confini:** minimo m. 5.00; per lotti confinanti con aree produttive minimo m. 7.50.
- **Distanza tra fabbricati:** minimo m. 10.00
- **Dotazione parcheggi:** per interventi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, ampliamenti, nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo di un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare.

Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista dalla l. 122/89.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie che conservano l'involucro dell'edificio, saranno mantenuti i boxes e parcheggi esistenti cui si dovranno aggiungere le dotazioni sopra specificate per ogni nuova unità immobiliare in più rispetto a quelle preesistenti; sono sempre ammessi nuovi box o posti auto che non creano emergenze volumetriche.

28.6 Residenza nel verde e giardini – C2 -

Le aree che sono inserite in questa zona caratterizzano la presenza di un verde piantumato e giardini di pertinenza e arredo per gli edifici esistenti.

Queste aree sono perciò vincolate dall'obbligo di mantenere e rispettare le condizioni esistenti. Le destinazioni d'uso compatibili e incompatibili sono quelle evidenziate all'art. 28.1 delle NTA.

E' permessa la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione.

La ricomposizione volumetrica, ampliamenti e nuove costruzioni sono ammesse con singoli e diretti interventi nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Densità fondiaria:** 0.20mc/mq. per la saturazione del lotto anche con nuove costruzioni. Pari alla preesistente in caso di demolizione, ricostruzione e ricomposizione volumetrica, fatta salva la possibilità di saturare l'indice di edificabilità.
- **Rapporto di superficie coperta:** 1/5
- **Altezza massima degli edifici:** uguale all'esistente e comunque non superiore a m. 6.50 per riedificazione e nuove costruzioni.
- **Distanza dai confini:** minimo m. 5.00.
- **Distanze dal ciglio stradale:** D.M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00.
- **Distanze dai fabbricati:** pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti con minimo m. 10.00.
- **Dotazione parcheggi:** per interventi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, ampliamenti, nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare.

Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista dalla l. 122/89.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie che conservano l'involucro dell'edificio, saranno mantenuti i boxes e parcheggi esistenti cui si dovranno aggiungere le dotazioni sopra specificate per ogni nuova unità immobiliare in più rispetto a quelle preesistenti; sono sempre ammessi nuovi box o posti auto che non creano emergenze volumetriche

Nell'ambito perimetrato e contrassegnato con "CO" è ammesso l'insediamento di mc. 600 come volume massimo, subordinato alla contestuale cessione al Comune, a titolo gratuito, delle aree interessate dalla viabilità per il superamento della linea ferroviaria e delle relative fasce di rispetto, ricadenti nel mappale n. 1121 interessato dall'osservazione COPES

28.7. verde privato, giardini, verde filtro- C3 –

Le aree inserite in questa zona rivestono un particolare valore protettivo dell'edificazione esistente e possono costituire fasce di verde interposte tra zone con tipologia diversa o tra zone con diversa destinazione d'uso.

In questa zona non è ammesso alcun insediamento.

Eventuali costruzioni accessorie per il mantenimento del verde debbono essere completamente interrato.

Sono ammesse attrezzature e arredo del verde quali piccole piscine con pertinenze viali e manufatti di contenimento che siano coerentemente integrati nel profilo del terreno esistente e nel verde contiguo, in ottemperanza anche delle norme di tutela stabilite all'art. 20 delle N.T.A.

D'obbligo la formazione, la cura ed il mantenimento delle piantumazioni e delle caratteristiche ambientali.

E' consentito l'impianto di vivai, di alberature di medio ed alto fusto.

Eventuali costruzioni esistenti saranno oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria; su questi edifici sono ammessi interventi di riqualificazione tendenti a migliorare la qualità dell'edificio e il suo inserimento nel contesto e non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, né incremento di volumi e di superfici coperte.

28.8. Ambiti di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica – C4 –

Si opera con piano attuativo convenzionato per definire l'organizzazione plano-volumetrica dei comparti ed in particolare le modalità di utilizzo e trasformazione delle strutture edilizie già esistenti o di nuovo insediamento.

Nella tavola PR1 sono individuati i seguenti ambiti:

- * P.E. n. 2 (via don Brambilla)
- * PRU n. 1 (ex Buzzi carni)
- * PRU n. 2 (ex Trafileria Lariana)
- * PRU n. 3 (Pelucchi loc. S.Benedetto)
- * PRU 5 (via Rimembranze/cimitero)

Il P.E. n. 2 è in parte destinato a residenza ed in parte a produttivo.

I PRU n. 1, PRU n. 2, PRU n.3, PRU n. 5 hanno destinazione residenziale.

I piani attuativi dovranno disciplinare ed esplicitare le norme di riferimento indicate nel documento di piano e precisamente nei fascicoli DPa, DPd (schede e specifiche modalità e normativa di intervento negli ambiti di trasformazione e ristrutturazione urbanistica).

ART. 29. AMBITI AD USO PRODUTTIVO

Art. 29.1. Destinazioni d'uso e norme generali

Sono ambiti per insediamenti ad uso produttivo o produttivo di servizio ed alle funzioni complementari (depositi, servizi tecnologici, locali ed ambienti di servizio pertinenziale all'attività produttiva, alloggi per la custodia).

Nelle strutture esistenti in zona D1, cessata l'attività produttiva, è ammessa la riorganizzazione del lotto per attività commerciali e di servizio in conformità delle indicazioni dell'art. 23 delle NTA.

Sono in generale escluse attività di commercio al dettaglio dei generi alimentari, residenza non pertinenziale all'attività produttiva, allevamento e ricovero di animali.

Con la riorganizzazione dei complessi produttivi o nel caso di nuove costruzioni si prevederà una dotazione di parcheggi a mq. 1.00 ogni 10.00 mc. con riferimento al volume virtuale ottenuto considerando la superficie lorda di pavimento e la corrispondente altezza virtuale di m. 3.00.

La dotazione minima delle aree a parcheggio per strutture commerciali e di servizio sarà del 100% SLP; si tratta di parcheggi di uso pubblico, funzionali alla specifica attività.

Per i nuovi insediamenti o per gli ampliamenti ad uso produttivo, dovrà essere localizzata all'esterno delle recinzioni un'area di parcheggio non inferiore al 10% della superficie asservita all'intervento, in aggiunta alla dotazione prevista dall'art. 24 delle NTA.

Nell'organizzazione di parcheggi si osservano le indicazioni dell'art. 24 delle NTA.

Sono vietate lavorazioni che producano rumori di intensità superiore a quella prevista nel piano di zonizzazione acustica.

Gli impianti industriali ed artigianali, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive, dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione e filtraggio che garantiscano standards di accettabilità per la salubrità dell'aria.

le acque di lavorazione saranno convogliate in fosse di decantazione e depurazione, e da queste, dopo la chiarificazione, immesse nei corsi d'acqua o in fognatura, in conformità alla legislazione in vigore.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale, con i trattamenti che si dovessero rendere necessari.

Le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali saranno raccolte separatamente e smaltite in conformità delle disposizioni vigenti.

I progetti per la riorganizzazione delle nuove strutture, ampliamento e nuova edificazione, nonché l'inizio di nuova attività in strutture già esistenti, saranno corredati da relazione tecnica esplicativa per verificare preventivamente la conformità normativa relativamente a:

- inquinamento acustico nei confronti della residenza
- inquinamento atmosferico nei confronti della residenza
- consumi idrici del ciclo produttivo e degli addetti per accertare la compatibilità con la rete dell'acquedotto e con altre modalità di approvvigionamento
- modalità di scarico delle acque, sia pluviali che di lavorazione e/o servizi igienici con i relativi processi di trattamento
- consumi di energia e modalità di approvvigionamento, con la dimostrazione della relativa disponibilità
- tipologia dei rifiuti prodotti e modalità di smaltimento.

Per le aziende esistenti che dovessero presentare criticità in ordine a lavorazioni e inquinamenti di carattere acustico, aereo e/o per scarichi, anche a seguito di *controlli* ARPA, si dovranno definire modalità e tempi per i lavori di bonifica e mitigazione al fine di rispettare i parametri normativi.

Sono fatte salve diverse e specifiche norme di comparto.

Le abitazioni per la custodia ammesse avranno superficie non superiore al 10% della SLP ammessa per la specifica struttura, con un massimo di mc. 500 per ogni unità produttiva.

Art. 29.2. Ambiti di conferma e completamento attività produttive esistenti- D1-

Sono ambiti con strutture produttive esistenti.

Ammessa la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, la riorganizzazione dei fabbricati, nonché la saturazione del lotto.

Le destinazioni d'uso sono quelle definite dall'art. 29.1 delle presenti norme.

- **Rapporto di copertura massimo complessivo:** 60% superficie fondiaria.
- **Indice di utilizzazione fondiaria:** max. 0.8 mq/mq.
- **Altezza massima:** m. 10.50 (salvo particolari emergenze tecnologiche quali camini, esalatori, extracorsa montacarichi e similari)
- **Distanza dai confini:** 1/2 dell'altezza, minimo m. 5.00.
- **Distanza tra edifici:** pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo m. 10.00.
- **Distanza dal ciglio stradale:** D.M. 2 aprile 1968, salvo maggiore rispetto o arretramento imposto dal presente PGT, con minimo m. 5.00.

Ogni intervento dovrà assicurare le dotazioni di parcheggio indicate all'art. 24 e art. 29.1 di queste NTA.

Lungo tutta la via Dell'Industria fino al raggiungimento dell'attraversamento della linea ferroviaria, il progetto di ristrutturazione e ampliamento delle strutture esistenti sarà anche accompagnato da relazione sul clima e sull'impatto acustico che, nel caso di superamento dei limiti prescritti per le emissioni, indichi un idoneo piano di risanamento al fine di adeguare

l'ambito interessato a quanto previsto dalle vigenti normative.

Per gli interventi attuati con riferimento ad una specifica convenzione o impegnativa le possibilità edificatorie del lotto e le compatibilità fanno riferimento a parametri e condizioni stabilite negli specifici provvedimenti consiliari e negli atti conseguenti.

Le nuove costruzioni e la riorganizzazione delle strutture produttive esistenti dovranno essere conformi alle specifiche indicazioni contenute in queste NTA, nel Regolamento di Igiene Locale, nel Regolamento Edilizio e nella legislazione in vigore di riferimento per la specifica attività.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso.

Negli ambiti contrassegnati nella tavola PR5 con:

I – Italforge

C- Corti autotrasporti

- P.C.C. n. 1 (Nuova Trafiliera Lariana)

M- Manzini ecc,

Si osserveranno, oltre alle norme generali di comparto, le seguenti indicazioni che, per quanto di specifico, saranno prevalenti rispetto a quelle generali di zona:

Comparto C (Corti autotrasporti)

- Insedimenti produttivi assentiabili
sup. coperta max. mq. 5110.00
Slp mq. 5600.00
- Altezza massima: m. 10,50

Le opere di urbanizzazione da realizzare, la cessione di aree per opere pubbliche e le relative fasce di rispetto sono regolate da convenzione n. 91076/22972 dr. Giulio Donegana in data 30/07/2007.

Comparto I (Italforge)

* Ampliamento produttivo max. ammissibile:

- sup. coperta: mq. 3170
 - Slp mq. 3350
2. Altezza max : m. 14.00

3. Obbligo di evitare lavorazioni verso est, come da precedenti atti amministrativi e concessori per l'edificazione; i nuovi insediamenti saranno posti a ovest del complesso produttivo esistente.

4. Asservimento ad uso pubblico degli ambiti localizzati nel lotto e destinati a standard di verde e parcheggio

Le opere di urbanizzazione da realizzare, la cessione di aree per opere pubbliche e le relative fasce di rispetto sono regolate da convenzione rep. n. 91076/22972 dr. Giulio Donegana in data 30/07/2007.

Comparto Nuova Trafiliera Lariana (P.C.C. n. 1)

Obiettivo del Piano Attuativo

L'ambito è pertinenziale all'attività produttiva della Trafiliera Lariana; è intendimento rendere possibile l'adeguamento e potenziamento delle strutture esistenti con il riordino delle aree.

Specifiche regolanti l'intervento

La nuova edificazione ammessa nel lotto osserverà i seguenti parametri:

- rapporto massimo di copertura riferito all'intero ambito ad uso produttivo: 60%
- rapporto massimo tra superficie lorda massima di pavimento rispetto alla superficie ad uso produttivo del lotto: mq/mq. 0.80

- altezza massima: m. 12.00
- distanza minima dai confini: 1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
- l'eventuale ampliamento sarà contiguo ed in aderenza agli edifici già esistenti nel lotto e sarà da considerare pertinenza dell'attività produttiva in atto per la durata di almeno 10 anni dalla stipula della convenzione.

Norme ambientali per l'organizzazione dell'area

L'ampliamento è subordinato alla sistemazione dell'area e dell'intero lotto dell'attività; in particolare si dovranno verificare e attuare le seguenti indicazioni:

- tipologia delle nuove costruzioni coerente con quella del luogo e integrata con le costruzioni esistenti, con uno studio unitario dei prospetti
- superficie da destinare ad aree drenanti e per verde permeabile: minimo 15% della superficie del lotto. Queste aree saranno piantumate con alberi autoctoni in ragione di almeno 1/40 mq.; il verde verrà ubicato al contorno presso le recinzioni, in modo tale da creare un filtro ambientale di mitigazione
- aree di parcheggio: 1 mq/10 mc., con riferimento al volume risultante dalla superficie utile lorda degli ambienti, considerando altezza virtuale di m. 3.00. I posti auto saranno localizzati, disimpegnabili e accessibili singolarmente; il rapporto tra la superficie totale a parcheggio e la superficie netta dei singoli posti auto sarà non inferiore a m. 2.20.
- accessi come da situazione esistente, evitando accessi diretti dalla Strada Provinciale S.P. 52
- gli scoli esistenti al contorno saranno localizzati, ripuliti e mantenuti nel loro stato naturale; la progettazione sarà accompagnata da relazione evidenziante il ciclo lavorativo, i reparti di lavorazione, servizio, magazzino e deposito ed evidenzierà:
- le modalità di utilizzo e scarico delle acque, avendo particolare cura per il trattamento delle acque di prima pioggia, il recupero e ricircolo delle acque eventualmente utilizzate nelle lavorazioni; gli scarichi saranno coerenti con le norme in vigore
- l'organizzazione delle vie di uscita, di eventuali depositi di olii combustibili, degli impianti di riscaldamento, della rete idranti, in conformità a progetto da valutare preventivamente con i Vigili del fuoco
- gli interventi di recupero e contenimento di energia in conformità alle norme vigenti.

Modalità di intervento

Si opera con permesso di costruire con convenzione trascritta, che:

- disciplinerà le specifiche di intervento nonché gli interventi di tutela ambientale e di riorganizzazione dell'area
- definirà contributo perequativo così commisurato : $C = Sc / 0.6 * 0.20 * 120 = €$ considerando
 - Sc = nuova superficie coperta in progetto
 - 0.60 = coefficiente di ragguglio per individuare l'area pertinenziale ed asservita dell'intervento.
 - 0.20 = percentuale area da perequare.
 - 120 €/mq = importo unitario per area da perequare

L'ambito è perimetrato nella tavola delle previsioni di piano.

Per quanto non evidenziato nelle specifiche sopra esplicitate, si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del piano delle regole e dell'edilizia sostenibile

Comparto M. (Manzini e C)

Nell'ambito perimetrato la nuova edificazione è subordinata ad uno studio di fattibilità per l'accessibilità ai vari lotti, con indicazione delle modalità per la realizzazione delle opere necessarie.

Saranno evitati nuovi accessi sulla viabilità provinciale; i manufatti esistenti o previsti per il

superamento del torrente Gandaloglio dovranno essere dotati di:

- verifica idraulica con ritorno di 100 anni
- collaudo statico per traffico industriale
- autorizzazioni edilizie e di polizia idraulica rilasciate dagli enti competenti.

Art. 29.3. Ambiti attuati con P.E. – D2-

L'organizzazione urbanistica di questi ambiti fa riferimento al piano attuativo specifico, approvato dal Consiglio Comunale ed ai parametri edilizi ivi contenuti.

Per eventuali interventi di ricostruzione e ricomposizione volumetrica di edifici esistenti si osserveranno i seguenti parametri:

- **Volume edificabile:** come preesistente
- **Rapporto di superficie coperta:** non superiore a quella preesistente
- **Altezza massima:** m. 10.50
- **Distanza dai confini:** 1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
- **Distanza tra fabbricati:** pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo m. 10.00
- **Dotazione parcheggi:** come previsto all'art. 29.1 di queste NTA, per gli insediamenti produttivi.

La riorganizzazione delle strutture produttive esistenti dovrà essere conforme alle specifiche indicazioni contenute in queste NTA, al regolamento Locale di Igiene, al regolamento Edilizio ed alle leggi in vigore di riferimento per la specifica attività.

Art. 29.4. Aree complementari al produttivo -D3-

Sono aree pertinenziali ad attività produttive esistenti, destinate ad aree di manovra, parcheggio e deposito materiali.

Non è ammessa edificazione né è attribuito agli specifici ambiti alcun indice di edificabilità.

Le aree sono recintabili e integrabili funzionalmente nell'ambito produttivo.

Almeno il 20% dell'ambito specifico sarà drenante e tenuto a prato e piantumato con essenze autoctone quale opera di mitigazione ambientale e filtro tra produttivo e destinazioni diverse.

Le recinzioni osserveranno le indicazioni dell'art. 21 di queste norme tecniche.

Eventuali depositi dovranno essere ordinati e coerenti con la situazione ambientale, osservando a tale proposito le indicazioni del Regolamento Edilizio ed il regolamento Locale di Igiene.

Nell'ambito di via Industria con specifico contrassegno (area Giorgia), sarà consentita la realizzazione di tettoia di altezza massima m. 4.00 e superficie mq. 100, a protezione delle cabine per automezzi.

Con la realizzazione della tettoia si osserveranno anche le seguenti indicazioni:

- **Distanza minima dai confini di proprietà:** m. 5.00
- **Distanza minima dal confine stradale di via Industria:** m. 10.00
- **Inserimento nel lotto della tettoia in modo ambientalmente coerente**, con mitigazione mediante siepe lungo via Industria
- **Copertura** color verde scuro o testa di moro.

Sul piazzale saranno raccolte e separate le acque di 1° pioggia.

Per il lavaggio degli automezzi sarà predisposto specifico impianto di trattamento dell'acqua con scarichi conformi alla normativa in vigore.

Art. 29.5. Ambiti di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica – D4-

Si opera con piano attuativo convenzionato per definire l'organizzazione dei singoli comparti.

Le aree incluse in questa zona sono:

- P.E. n. 1 (via don Minzoni)
- P.E. n. 2 (via Puecher/Citterio) (parte del comparto)

- PRU n. 4 (are Pelucchi via Pavigie)

Il P.E n. 1 costituisce ambito di trasformazione per consentire l'adeguamento e potenziamento di attività locali; in questo ambito l'eventuale commercio sarà limitato ai prodotti dell'attività, con superficie max. non superiore al 10% della SLP e limite max. di mq. 200.

Il P.E. n. 2 definisce un assetto di un ambito già edificabile nel PRG parte del PRU n. 4 costituisce ambito di trasformazione.

In questi ambiti si opera come specificato nei seguenti fascicoli del Documento di Piano:

- DPa (Relazione e sintesi per l'attuazione del Documento di Piano)
- DPd (schede e specifiche con modalità di intervento negli ambiti di trasformazione e ristrutturazione urbanistica).

ART. 30. AMBITI AGRICOLI

Le aree agricole sono evidenziate nella tavola Previsioni di Piano PR5 e sono così suddivise:

- Aree destinate agli insediamenti agricoli – E1-
- Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico – E2-
- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico - E3-
- Aree pertinenziali a fabbricati sparsi in ambiti agricoli - E4-
- Aree di ex cave da riqualificare

In questi ambiti si opera seguendo le specifiche norme riportate nel fascicolo “MODALITÀ DI INTERVENTO NEGLI AMBITI AGRICOLI” – DPc-

ART. 31. AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Sono aree per attrezzature tecnologiche di interesse generale.

Gli interventi saranno proposti da operatori o Enti che gestiscono il servizio (acquedotto, fognatura, energia elettrica, ecc.)

Per quanto possibile, i manufatti ed attrezzature devono essere integrati nell'ambiente.

L'edificazione osserverà inoltre:

- **Distanza minima dal ciglio stradale:** m. 5,00;
- **Distanza minima da confini:** m. 5,00;
- **Altezza massima:** m. 10,00.

Per gli altri parametri saranno osservate le indicazioni del codice civile e le norme tecniche e di sicurezza vigenti per il servizio specifico.

ART. 32. ZONE PER SERVIZI- ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.

Queste zone individuano gli spazi per attrezzature pubbliche e collettive; esse si

articolano in:

Standards per residenza

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde pubblico;
- aree per parcheggi.

Standards per produttivo

- parcheggi
- verde pubblico

Si opera in conformità alle indicazioni del piano dei servizi.

Per le strutture anche di proprietà di Enti con funzione pubblica o religiosa sono ammessi interventi di manutenzione ed a carattere conservativo ed adeguamento funzionale.

Per eventuali costruzioni funzionali alla specifica funzione di interesse generale, si osserveranno i seguenti parametri:

- **Altezza massima:** m. 9.00
- **Distanza dai confini:** minimo m. 5.00
- **Distanza da ciglio strada:** D.M. 02.04.1968 con minimo m. 5.00

ART. 33. AUTORIMESSE PRIVATE

Negli ambiti di edilizia residenziale consolidata B1- B2- C2, fatta eccezione per gli ambiti ricadenti in fascia di rispetto, limitatamente ai fabbricati già esistenti e che alla data di adozione del PGT siano sprovvisti di autorimesse private, e/o ne siano sottodotati, è ammessa sulle aree libere la costruzione di autorimesse private, singole o collettive, non computabili ai fini volumetrici, purchè soddisfino alle seguenti condizioni:

1. Il numero delle autorimesse e/o il numero dei posti macchina coperti non sia superiore a quello degli alloggi o delle unità immobiliari esistenti nei fabbricati principali. La dimensione massima del posto macchina viene valutata in mq/cad. 20,00;
2. Abbiano accesso dalle strade, sia pubbliche che private, o da spazi pubblici, anche se dette strade sono a fondo cieco;
3. Abbiano dal ciglio delle strade, sia pubbliche che private, distanze non inferiori a quelle prescritte dalle NTA per l'edificazione;
4. Abbiano un'altezza media, misurata dal piano di spiccato all'estradosso del tetto di copertura, compresi eventuali cornicioni di gronda, non superiore a m. 2,50 dalla quota più bassa del terreno naturale al contorno; altezza massima all'estradosso del colmo m. 3.00;
5. Occupino in pianta, compreso eventuali fabbricati accessori già esistenti, una superficie non superiore al 10% dell'area di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati principali;
6. Abbiano distanza minima dai confini di proprietà m. 5.00;
7. Abbiano le caratteristiche estetiche compatibili con il tipo di fabbricato a cui sono annesse;
8. Distino dai fabbricati principali di proprietà almeno m. 3,00, oppure siano in aderenza ai medesimi;
9. Il manufatto per box sarà inserito nel lotto verificando anche la interrelazione ambientale con il fabbricato principale esistente, con vincolo di pertinenzialità trascritto.

Le autorimesse private che non soddisfano alle condizioni sopra riportate verranno computate sia agli effetti della superficie coperta che agli effetti della volumetria fuori terra e

rispetteranno le norme di zona previste da queste NTA.

Nelle zone a residenza, fatta eccezione per la zona C3 (verde privato, giardini, verde filtro) e per le fasce di rispetto stradale, potranno essere sempre ricavate autorimesse sotterranee, a condizione che le caratteristiche tecniche e statiche del solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi, con terreno vegetale di spessore pari a cm. 40, e la piantumazione di arbusti e che l'altezza utile sia non superiore a m. 2.50 e che sia rispettata l'indicazione dell'art. 17.13 di queste NTA.

Le autorimesse sotterranee, costruite cioè al di sotto del piano di campagna, non vengono computate ai fini della superficie coperta e della cubatura fuori terra.

Per l'accesso dall'esterno è consentito un solo fronte scoperto con una lunghezza massima di m. 5,00.

Nella costruzione dei box interrati si osserverà la distanza minima dal ciglio stradale prevista per le nuove costruzioni.

La realizzazione dei box in deroga ammessi con questo articolo, è subordinata a atto di impegno unilaterale, trascritto, per il mantenimento della destinazione d'uso, sottoscritto dal proprietario.

Qualora sul fondo esistano fabbricati accessori, anche di natura provvisoria, non compatibili con la destinazione d'uso della zona prevista, la realizzazione dei box in deroga ammessi con questo articolo, sarà subordinata alla demolizione o ristrutturazione dei medesimi da realizzarsi contestualmente alle opere autorizzate, in modo che venga rispettata la destinazione d'uso della zona; in questo caso l'impegno alla demolizione o riorganizzazione dei manufatti sarà incluso nell'atto unilaterale sopra previsto.

Sono esclusi i box in lamiera o manufatti similari.

ART. 34. NORME PER SERVIZIO ENEL

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni 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 m. 3,00; le costruzioni in lotti attigui invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà e delle distanze tra fabbricati il limite previsto nei vari ambiti, senza considerare le cabine elettriche realizzate in attuazione di questo articolo.

L'inserimento della cabina dovrà tuttavia essere coerentemente inserito nel paesaggio, avere adeguati arretramenti dalla strada per rendere possibile la sosta dei mezzi della manutenzione, evitare interferenze con la strada che possano ridurre la visibilità e la sicurezza.

L'installazione di nuove cabine elettriche è subordinata alla verifica di compatibilità per l'esposizione ai campi elettromagnetici rispetto agli insediamenti esistenti o previsti al contorno.

Piani attuativi

Per quanto riguarda gli impianti elettrici l'operatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria delle vigenti disposizioni.

In particolare l'elettrificazione dovrà essere concordata con l'ente gestore.

TITOLO III°
NORME PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO E PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI.

ART 35. VALUTAZIONI PRELIMINARI PER LA PROMOZIONE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.

Nella realizzazione di nuovi insediamenti , al fine di recuperare in forma “passiva” la maggior parte dell’energia necessaria a garantire le migliori prestazioni di riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, recupero e contenimento di energia, sarà redatta preliminarmente una relazione descrittiva per la valutazione degli aspetti fisici ed ambientali del sito, delle fonti di energia rinnovabili disponibili, del livello di inquinamento acustico esterno, in conformità delle linee guida provincia di Lecco per la promozione dello sviluppo sostenibile.

ART. 36- NORME TRANSITORIE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE FINO ALL’APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

36.1. Protezione del sole e contenimento dispersione termica.

Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura, l’oscuramento e l’isolamento.

36.2. Ventilazione naturale

Negli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione e comportante demolizione e ricostruzione, tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale di igiene.

Almeno un bagno per ogni alloggio, dovrà avere aerazione naturale.

36.3. Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

Negli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione e comportante demolizione e ricostruzione, ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell’impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l’impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, nel rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1991, n.10, come modificata dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192. Nel caso di fabbricati con un numero di unità immobiliari uguali o superiore a 4, l’impianto di produzione calore dovrà essere centralizzato.

36.4. Efficienza degli impianti elettrici

E’ obbligatorio per nuovi edifici, sia pubblici che privati, e per gli edifici da ristrutturare con demolizione e ricostruzione, l’uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di

energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

36.5. Inquinamento luminoso.

E'obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso sugli edifici nel rispetto della L.R. 17/2000.

36.6. Impianti solari termici.

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda e usi sanitari, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio.

L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

Tale percentuale può essere ridotta a seguito di dimostrata impossibilità di natura tecnica.

Si devono adottare le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non visibili dal piano stradale sottostante, evitando tuttavia l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
- ovunque tecnicamente possibile l'impianto deve essere a circolazione naturale.

Per l'impianto idro-sanitario sarà previsto il sistema di riciclo dell'acqua calda con funzionamento in fasce orarie programmabili.

L'obbligo del termico solare non c'è in caso si utilizzano tecniche che si basano su energie rinnovabili che dovranno comunque garantire le stesse prestazioni di cui al presente comma.

36.7. Impianti solari fotovoltaici

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, di potenza nominale non inferiore a 1 Kw e con resa non inferiore a 1000 Kwh annuo per unità immobiliare.

Negli edifici produttivi di tipo industriale, artigianale e di servizio oltre a quelli commerciali ed agricoli di nuova costruzione ed oggetto di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, la potenza nominale deve essere di 5 KW fino a 100 mq di superficie coperta, di 1 KW ogni 100 mq. di superficie coperta ricompresa tra 100 mq. e 2000 mq, di 1 KW ogni 200 mq. per la parte da 2001 a 4000 mq. di superficie coperta, di 1 Kw per ogni 400 mq. per le superfici eccedenti i 4000 mq.

Tale limite di produzione può essere ridotto a seguito di dimostrate impossibilità di natura tecnica.

36.8 Regolazione locale della temperatura dell'aria

Per tutti gli edifici e gli impianti termici nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle

singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

36.9. Riduzione del consumo di acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 3 e 12 litri e il secondo compreso tra 3 e 7 litri

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

36.10. Recupero acque piovane

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni o in caso di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Il corretto dimensionamento del sistema di raccolta deve essere dimostrato mediante calcoli che tengono conto delle superfici dei tetti e di quelle scoperte da irrigare.

ART. 37. NORME PER CONTENERE I CONSUMI ENERGETICI

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di convenzionare forme di incentivazione alla realizzazione di progetti che prevedano l'applicazione in misura significativa di interventi di cui al presente articolo, o simili, in conformità ad indicazioni previste nella legislazione regionale.

37.1. Orientamento edificio

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica funzionale, gli edifici di nuova costruzione sono posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

37.2. Isolamento

Si adottano misure per contenere la dispersione termica nei limiti previsti dalla legislazione in vigore.

In particolare si richiamano le seguenti norme:

L.R. 39/04, L.R. 65/05 art. 3 comma 3, L.R. 26/95, D.Lgs. 192/05 alleg. C e alleg. I, D.M. 27.07.2005, D. Lgs. 311/06 con le successive modifiche e integrazioni, D.G.R. 31.10.07 n. 8/5773 (certificazione energetica degli edifici), modifiche ed integrazioni alla del. G.R. n. 5018/2007 come aggiornata dalla d. G.R. 22/11/2008 n. 8/8745, nonché le successive norme

integrative.

37.3. Impianti centralizzati di produzione calore

Negli edifici di nuova costruzione composti da più di quattro unità abitative si utilizzano impianti di riscaldamento centralizzati con un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

ART. 38. MITIGAZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE DOVUTA AI NUOVI INSEDIAMENTI

38.1. Al fine di rallentare il deflusso delle acque meteoriche ai corsi d'acqua superficiali con la nuova edificazione saranno realizzate vasche volano per la raccolta delle acque pluviali.

Le vasche dovranno avere la seguente capacità:

- a- $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per superficie coperta o superficie impermeabilizzata di insediamenti industriali, commerciali, logistici o assimilabili, nonché per gli spazi pubblici costruiti o comunque pavimentati, fino a mq. 1000 di superficie coperta o impermeabilizzata; per la parte eccedente di superficie coperta o impermeabilizzata, la capacità delle vasche sarà commisurata a $0,015 \text{ mc}/\text{m}^2$; nella capacità calcolata con i parametri sopra evidenziati relativamente agli insediamenti produttivi, logistici e commerciali, è compresa quella delle vasche per la raccolta delle acque di I° pioggia, da determinare con riferimento alla specifica normativa di settore.
- b- $0,025 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per superficie coperta o impermeabilizzata di insediamenti residenziali fino a mq. 500 di superficie coperta o impermeabilizzata, Per la parte eccedente di superfici coperte o impermeabilizzate, la capacità delle vasche sarà commisurata a $0,010 \text{ mc}/\text{mq}$.

38.2. Il progetto dovrà prevedere che l'acqua raccolta sia rilasciata al corso d'acqua ricevente in un intervallo temporale compreso tra le 48 e le 96 ore, salvo che non sia prescritto diversamente dall'autorità idraulica competente.

38.3. Alla vasca volano sarà associato un serbatoio per la conservazione di una riserva idrica a tempo indeterminato per gli usi interni ed esterni (verde condominiale, lavaggi esterni, ecc.)

38.4. In alternativa a quanto disposto dal precedente comma 38.2, nelle aree dotate di falda freatica insediata in acquiferi con trasmissività elevata (maggiore di $10^{-3} \text{ m}/\text{sec}$.) è consentito, previa autorizzazione della competente Provincia, di introdurre le acque dei pluviali provenienti da superfici non calpestabili e prive di possibilità di essere raggiunte da sversamenti anche accidentali di sostanze idroinquinanti, direttamente in pozzi a dispersione con la finalità di ravvenare la locale falda freatica.

In questa prospettiva le quantità teoriche immagazzinabili dall'acquifero nelle 24 ore possono essere sottratte al volume della vasca volano.