COMUNE DI COLICO

VARIANTE

PIANO REGOLATORE GENERALE

ANNO 2000-2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

CONTENUTI ED ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.1 CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

Il Piano Regolatore Generale stabilisce, con arco di previsione decennale, l'organizzazione territoriale del Comune di Colico e fissa, nei suoi contenuti, le norme che regolano le trasformazioni e lo sviluppo nell'ambito della legislazione nazionale e regionale in materia.

Esso sarà da sottoporsi a sistematica verifica di coerenza, sia in relazione all'attendibilità delle previsioni assunte, sia con i piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale.

Le presenti norme di attuazione, integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952 n. 1902 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La presente variante generale al P.R.G. è costituita dai seguenti elaborati:

- relazione controdeduzioni (delibera C.C. n. 65/2003);
- relazione illustrativa modificata in sede di controdeduzioni alle osservazioni (delibera C.C. n. 65/2003).
- relazione illustrativa modificata in sede di controdeduzioni alle osservazioni (dopo la ripubblicazione)
- relazione illustrativa Adeguamento al parere di compatibilità con il P.T.C.P. ex. Art. 3.18 L.R. 1/2000 della Variante Generale di P.R.G.

A) Inquadramento territoriale

- A.1 - sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti – scala 1:10.000
- A.2 - perimetro del centro abitato – Perimetro del centro edificato – scala 1:5000
- A.3 - zone di recupero – scala 1:5000

B) Stato di fatto, lettura del territorio

- B.1 – destinazione degli edifici – scala 1:5000
- B.2 – urbanizzazione primaria: viabilità – scala 1:5000
- B.3 – urbanizzazione primaria: acquedotti, sorgenti, serbatoi – scala 1:5000
- B.4 – urbanizzazione primaria: fognature, depuratori – scala 1:5000
- B.5 – urbanizzazione primaria: acque bianche – scala 1:5000
- B.6 – urbanizzazione primaria: illuminazione pubblica – scala 1:5000
- B.7 – urbanizzazione primaria: metanizzazione – scala 1:5000
- B.8 – urbanizzazione secondaria: edifici di interesse comune e scolastici, verde, parcheggi pubblici – scala 1:5000

- B.9 – studio del centro storico: relazione generale
- B.10 – studio del centro storico: nucleo di Olgiasca – scala 1:500
- B.11 – studio del centro storico: schede conoscitive nucleo di Olgiasca
- B.12 – studio del centro storico: nucleo di Colico – scala 1:500
- B.13 – studio del centro storico: schede conoscitive nucleo di Colico

C) Vincoli esistenti sul territorio

- C.1 – vincolo idrogeologico, aree esondabili – scala 1:5000
- C.2 a – vincolo monumentale, vincoli ambientali: COLICO LAGO – scala 1:5000
- C.2 b – vincolo monumentale, vincoli ambientali: COLICO LEGNONE – scala 1:5000

D) Rispetti esistenti sul territorio comunale

- D.1 – rispetto delle sorgenti, dei serbatoi, dei depuratori, degli elettrodotti – scala 1:5000
- D.2 – rispetto delle strade, della ferrovia, del gasdotto, dei cimiteri – scala 1:5000

E) Pianificazione sovracomunale

- E.2 – documenti di applicazione del Progetto di Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecco – scheda 1

F) Computo della capacità insediativa , verifica degli standards

- F.1 – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Olgiasca – scala 1:2000
 - F.2 – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Laghetto di Piona – scala 1:2000
 - F.3 – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Laghetto – scala 1:2000
 - F.4 – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Colico Piano\Villatico – scala 1:2000
 - F.5 - planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Curcio\Chiario – scala 1:2000
 - F.6 - planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Fuentes\ Cà di Biasett – scala 1:2000V
- Integrate, in sede di controdeduzioni (delibera C.C. n. 65/2003) alle osservazioni, dai seguenti elaborati:
- F.3/A – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Laghetto – scala 1:2000
 - F.4/A – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Colico Piano \ Villatico – scala 1:2000
 - F.5/A - planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Curcio\Chiario – scala 1:2000

F.6/A - planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Fuentes\
Cà di Biasett – scala 1:2000

F.7/A – tabelle computo della capacità insediativa e degli standards

Integrate, in sede di controdeduzioni alle osservazioni, dopo la ripubblicazione, dai seguenti elaborati:

F.1/b – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Olgiasca – scala 1:2000

F.2/b – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Laghetto di Piona – scala 1:2000

F.3/b – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Laghetto – scala 1:2000

F.4/b – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Colico Piano \ Villatico – scala 1:2000

F.5/b - planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Curcio\
Chiaro – scala 1:2000

F.6/b - planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Fuentes\
Cà di Biasett – scala 1:2000V

F.7/b – tabelle computo della capacità insediativa e degli standards

Integrate dai seguenti elaborati, in seguito all'adeguamento al parere di compatibilità con il P.T.C.P. espresso dalla Amministrazione Provinciale di Lecco con delibera n.205 del 17-06-2004:

F.3/c – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Laghetto – scala 1:2000

F.4/c – planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Colico Piano \ Villatico – scala 1:2000

F.5/c - planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Curcio\
Chiaro – scala 1:2000

F.6/c - planimetria computo della capacità insediativa e degli standards: Fuentes\
Cà di Biasett – scala 1:2000V

F.7/c – tabelle computo della capacità insediativa e degli standards

G) Relazione agronomica ai sensi dell'art. 8 del P.T.C.M. n. 15

H) Fattibilità geologica

Tavola 6a – carta di fattibilità – parte nord scala 1:5000

Tavola 6b – carta di fattibilità – parte sud scala 1:5000

I) Azzonamento

I.1 – OLGIASCA modificato in sede di controdeduzioni alle osservazioni (Delibera C.C. n. 65/2003)

- I.2 – LAGHETTO DI PIONA modificato in sede di controdeduzioni alle osservazioni (Delibera C.C. n. 65/2003)
- I.3 – LAGHETTO modificato in sede di controdeduzioni alle osservazioni (Delibera C.C. n. 65/2003)
- I.4 – COLICO PIANO\ VILLATICO modificato in sede di controdeduzioni alle osservazioni (Delibera C.C. n. 65/2003)
- I.5 – CURCIO\ CHIARO modificato in sede di controdeduzioni alle osservazioni (Delibera C.C. n. 65/2003)
- I.6–FUENTES\CA’ DI BIASETT modificato in sede di controdeduzioni alle osservazioni (Delibera C.C. n. 65/2003)
- I.1/b – OLGIASCA modificata in seguito alle osservazioni accolte (dopo la ripubblicazione)
- I.2/b – LAGHETTO DI PIONA modificata in seguito alle osservazioni accolte (dopo la ripubblicazione)
- I.3/b – LAGHETTO modificata in seguito alle osservazioni accolte (dopo la ripubblicazione)
- I.3/b/bis – LAGHETTO modificata in seguito ad emendamenti accolti durante la seduta consiliare del 17-01-04
- I.4/b–COLICO PIANO\VILLATICO modificata in seguito alle osservazioni accolte (dopo la ripubblicazione)
- I.4/b/bis–COLICO PIANO\VILLATICO modificata in seguito ad emendamenti accolti durante la seduta consiliare del 17-01-04
- I.5/b – CURCIO\ CHIARO modificata in seguito alle osservazioni accolte (dopo la ripubblicazione)
- I.6/b – FUENTES\CA’ DI BIASETT modificata in seguito alle osservazioni accolte (dopo la ripubblicazione)
- I.1/b/bis – OLGIASCA Adeguamento al parere di compatibilità con il P.T.C.P. ex. Art. 3.18 L.R. 1/2000 della Variante Generale di P.R.G.
- I.2/b/bis – LAGHETTO DI PIONA Adeguamento al parere di compatibilità con il P.T.C.P. ex. Art. 3.18 L.R. 1/2000 della Variante Generale di P.R.G.
- I.3/b/ter – LAGHETTO Adeguamento al parere di compatibilità con il P.T.C.P. ex. Art. 3.18 L.R. 1/2000 della Variante Generale di P.R.G.
- I.4/b/ter – COLICO PIANO\VILLATICO Adeguamento al parere di compatibilità con il P.T.C.P. ex. Art. 3.18 L.R. 1/2000 della Variante Generale di P.R.G.
- I.5/b/bis – CURCIO\ CHIARO Adeguamento al parere di compatibilità con il P.T.C.P. ex. Art. 3.18 L.R. 1/2000 della Variante Generale di P.R.G.
- I.6/b/bis – FUENTES\CA’ DI BIASETT Adeguamento al parere di compatibilità con il P.T.C.P. ex. Art. 3.18 L.R. 1/2000 della Variante Generale di P.R.G.

L) Azzonamento Centro Storico

- L.1 - OLGIASCA - scala 1:500
- L.2 – COLICO – scala 1:500

M) Norme Tecniche di Attuazione con le modificate apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni (Delibera C.C. n. 65/2003)

M/b) Norme Tecniche di Attuazione modificate in seguito alle osservazioni accolte (dopo la ripubblicazione)

M/b/bis) Norme Tecniche di Attuazione, Adeguamento al parere di compatibilità con il P.T.C.P. ex. Art. 3.18 L.R. 1/2000 della Variante Generale di P.R.G.

N) Norme di Attuazione Centro storico

N.1 – N.T.A. Nucleo di Olgiasca

N.2 – N.T.A. Nucleo di Colico

O) Analisi dell'esposizione a campo elettromagnetico, ai sensi del D.M. 381/98 modificate in seguito ad accoglimento dell'osservazione dell A.R.P.A. del 05-12-2003 n. prot. 147424

- REV. 1 Censimento degli impianti esistenti-Stazione Radio Base ed Elettrodotti-sorgenti di campo elettromagnetico presenti sul territorio comunale di Colico; a cui è allegata la Tavola : Rev. 1 Tavola 1 “Sorgenti di campo elettromagnetico”.
- REV.1 Analisi dell'esposizione a campo elettromagnetico ai sensi del D.P.C.M. 8 Luglio 2003. Verifica strumentale dell'esposizione a campi elettromagnetici nel comune di Colico.
- REV.1 Identificazione delle aree definite dalla deliberazione 7/7351 della Giunta Regionale in attuazione della L.R. 11/2001 nel comune di Colico; a cui sono allegate le tavole: Rev. 1 Tavola 2 “azzonamento del territorio comunale ai sensi della L.R. 11/2001” e Rev. 1 Tavola 3° e 3b “Individuazione delle aree comunali da proporre per l'installazione di nuovi impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione”.

ART. 3 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

In applicazione dell'articolo 31 della legge regionale 15/4/1975, n. 51 e successive modificazioni ed integrazioni, l'attuazione del piano avviene mediante:

- a. Piani attuativi, nelle aree e nelle zone in cui gli elaborati di piano li prescrivono (piani di zona, piani particolareggiati, piani per insediamenti produttivi, piani di recupero edilizio ed urbanistico, piani di lottizzazione e gli ulteriori piani attuativi previsti dalla normativa vigente);
- b. Progetti di opere pubbliche, predisposti in conformità alla normativa vigente;
- c. Concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planovolumetrici, ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 15/4/1975, n. 51, come sostituito dall'articolo 5 della legge regionale 15/1/2001, n. 1;

d. Intervento edilizio diretto, sulla base di concessione edilizia semplice (o permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 6/6/2001, n. 380) o denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

ART. 4 DEROGHE.

I poteri di deroga al P.R.G. e al Regolamento Edilizio Comunale possono essere esercitati nei casi e nel rispetto della procedura stabilita dall'articolo 41 quater della Legge 17.8.1942 (e sempre con osservanza dell'articolo 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357).

Nel caso di opere pubbliche di interesse statale, per le quali va osservata la procedura di cui all'articolo 81, terzo comma, del D.P.R. 24.7.1977 n. 616, il prescritto parere verrà formalizzato con Delibera del Consiglio Comunale.

L'avvenuta approvazione, da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale, di opere pubbliche ha valore ed efficacia di concessione edilizia.

ART. 5 AMBITO DI APPLICAZIONE.

Il Piano Regolatore Generale disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risultano necessari il rilascio di una concessione edilizia o la presentazione di una dichiarazione di inizio attività, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano Regolatore Generale.

TITOLO II

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 6 AREE DI STANDARDS, INFRASTRUTTURE DI P.R.G.

6.1 Il P.R.G. persegue la finalità di migliorare la dotazione di spazi ed attrezzature di uso pubblico, con interventi preordinati all'integrazione delle attrezzature stesse in sistemi, tali da far configurare una più elevata qualità urbana.

A tal fine, la dotazione di spazi ed attrezzature di uso pubblico nell'ambito del P.R.G. viene determinata secondo le seguenti quantità:

- A) mq. 26,50 per ogni 100 mc. di costruzione residenziale;
- B) mq. 100 per ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento per insediamenti di carattere direzionale, commerciale, ricettivo;
- C) mq. 10 per ogni 100 mq. di superficie destinata agli insediamenti industriali ed artigianali.

In caso di ampliamento di costruzioni o insediamenti esistenti, i parametri anzidetti devono essere riferiti rispettivamente al volume o alla superficie di pavimento o alla superficie di pertinenza, secondo le norme di zona, della parte in ampliamento.

Chiunque, in qualsiasi parte del territorio comunale, intenda realizzare un intervento edilizio di nuova edificazione o di ampliamento (eccezion fatta per quelli di tale entità riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 9 della L. 10/1977), dovrà cedere all'Amministrazione Comunale o asservire ad uso pubblico le aree di sua proprietà interessate dall'intervento che risultino vincolate, negli elaborati grafici di P.R.G., per servizi, attrezzature pubbliche o di interesse generale, nei limiti delle quantità indicate al precedente secondo comma, riferite al fabbisogno indotto dall'intervento.

Ferma restando l'eventuale monetizzazione ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5/12/1977, n. 60/61, la cessione delle aree di standards dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- A. Nel caso di piani attuativi e di concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planovolumetrici, secondo i criteri e le modalità che saranno definite dalle relative convenzioni, nonchè, di norma, a titolo gratuito;
- B. Nel caso di intervento edilizio diretto, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo e, in caso di denuncia di inizio attività, prima della dichiarazione effettiva di inizio dei lavori (in tal caso la denuncia di inizio attività dovrà essere corredata dell'impegnativa unilaterale di cessione delle aree). La

cessione di tali aree per standards avverrà, di norma, a titolo gratuito per le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti o comunque connesse all'intervento, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 60/61 del 5/12/1977, con eventuale scomputo del costo delle relative opere urbanizzative dal contributo concessorio dovuto, con le modalità di cui all'art. 8 della legge regionale n. 60/61 del 5/12/1977.

6.2: le tavole di azionamento del piano regolatore individuano, con specifica retinatura o segno grafico, le aree e gli immobili destinati a standards urbanistici.

6.3: I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti e da modificare sono indicati nel P.R.G. mediante apposito segno grafico; le dimensioni sono indicate nelle tavole di azionamento.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna o integrative della parte esistente delle zone residenziali assoggettate a piano attuativo, è rinviata agli stessi piani che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche in relazione alle soluzioni planovolumetriche delle zone interessate.

I tracciati delle infrastrutture viarie indicati nelle tavole di azionamento del P.R.G. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato e l'esatta determinazione della sezione viaria; in sede esecutiva potranno subire gli eventuali necessari ritocchi tecnici, permanendo le attribuzioni di edificabilità nelle diverse proprietà rilevabili dalla tavola di azionamento.

Le strade private sono agli effetti normativi parificate a quelle pubbliche.

ART. 7 PIANI ATTUATIVI.

Ai fini dell'attuazione del piano regolatore generale, in presenza dei necessari presupposti per la loro applicazione, verrà fatto ricorso ai vari strumenti urbanistici attuativi ordinari e speciali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, nonché a programmi integrati di intervento e ad altri speciali strumenti attuativi previsti dalla legislazione stessa.

Sulle tavole del piano regolatore generale risultano individuate, con apposito perimetro o segno grafico, le parti del territorio per le quali, ai fini dell'attuazione delle previsioni del piano stesso, risulta comunque prescritto il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito.

Anche in casi diversi da quelli di cui al precedente secondo comma, il rilascio delle concessioni edilizie sarà subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo ogniqualvolta ciò risulti necessario in base alla vigente legislazione.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi di iniziativa pubblica anche per gli ambiti territoriali per i quali la formazione di tale piano non risulti prescritta sugli elaborati del piano regolatore o dalle presenti norme.

Il Comune si riserva altresì la facoltà di prevedere il ricorso, in relazione agli ambiti assoggettati dal P.R.G. a piano attuativo e in alternativa a tale strumento, alla concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planovolumetrici, di cui al successivo articolo 8, laddove l'ambito urbano di riferimento sia caratterizzato da complessità di ordine minore, ferma restando la necessità di motivazione, da parte del responsabile della struttura competente, in ordine a tale scelta e fermi restando gli obblighi di concorso ai conseguenti fabbisogni urbanizzativi e di standards.

Le funzioni, i contenuti e gli elaborati dei piani attuativi sono quelli prescritti dalle vigenti disposizioni statali e regionali.

L'individuazione, sulle tavole di azionamento del P.R.G., di aree destinate a standards urbanistici localizzate all'interno di ambiti assoggettati a piano attuativo o a concessione edilizia convenzionata, ha valenza indicativa e non prescrittiva, salvo diversa valutazione nella specifica norma di zona.

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, della dotazione di standards di cui al precedente articolo 6.1 (fatta salva la monetizzazione nei casi di cui all'articolo 12, lettera a) della legge regionale n. 60/61 del 5/12/1977) e delle norme di zona del presente piano regolatore.

Per gli ambiti nei quali, in base alle previsioni contenute negli elaborati di piano regolatore o nelle presenti norme, risulti prescritto il ricorso ad un piano attuativo, saranno consentiti, in assenza dello stesso, soltanto interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti.

Nei casi in cui, in base agli elaborati di piano regolatore o alle presenti norme, risulti prescritto il ricorso a strumenti attuativi di iniziativa privata, l'amministrazione comunale, in assenza di presentazione degli stessi da parte dei proprietari delle aree in essi ricomprese, si riserva di promuovere ed adottare piani di iniziativa pubblica, previa comunicazione, a ciascun proprietario, di avvio del relativo procedimento.

ART. 8 CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA PER GLI ASPETTI PLANOVOLUMETRICI

La concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planovolumetrici è uno strumento di attuazione del P.R.G., intermedio tra la concessione edilizia semplice e la pianificazione attuativa.

Gli ambiti assoggettati a tale disciplina sono caratterizzati, di norma, da

una minore complessità rispetto a quelli assoggettati alla disciplina di cui al precedente articolo 7.

Con tale strumento sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione ai sensi degli artt. 17, comma 3, L.R. 15/4/1975, n. 51, come sostituito dall'articolo 5 L.R. 15/1/2001, n. 1.

Il rilascio della concessione dovrà essere preceduto dalla stipulazione di apposita convenzione, dove saranno individuate le aree da trasformare, nonché le opere da realizzare e da cedere al Comune a titolo di standards; il reperimento di questi ultimi dovrà avvenire con le modalità indicate dalla L.R. 5/12/1977, n. 60/61, nonché dall'art. 1, commi 4 e 5, L.R. 15/1/2001, n. 1, nel rispetto delle quantità di cui all'articolo 6.1 delle presenti norme, fatta salva l'ipotesi di cui al precedente art. 7, nono comma.

ART. 9 RAPPORTI TRA LE FUNZIONI -VERIFICHE RELATIVE AI RAPPORTI TRA LE STESSE- MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili, prescritta dalle presenti norme per alcune zone omogenee del P.R.G., deve essere fatta, in caso di intervento edilizio diretto, con riferimento alla superficie lorda di pavimento o alla volumetria dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento; in caso di piani attuativi o di concessione edilizia convenzionata, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento o volumetria dagli stessi prevista.

Sono ammessi solo i mutamenti di destinazione d'uso (con opere o senza opere) promossi in conformità delle previsioni del presente P.R.G. e dei piani attuativi approvati in esecuzione dello stesso, o da esso fatti salvi, o in conformità delle previsioni di speciali programmi attuativi.

In forza di quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 1 della legge regionale n. 1 del 15/1/2001 sono da considerare ammissibili i mutamenti di destinazione d'uso comportanti l'insediamento di funzioni non espressamente escluse, mediante indicazioni analitiche o per categorie, dalle disposizioni relative alle varie zone in cui risulta suddiviso il territorio comunale.

In applicazione dell'art. 2.2 della L.R. 15/1/2001, n. 1, per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, conformi alle previsioni azzonative del P.R.G., relativi a superfici lorde di pavimento non superiori a mq. 150, non è richiesto alcun titolo abilitativo né alcuna comunicazione al Comune; per quelli relativi a superfici lorde di pavimento superiori a 150 mq., è richiesta la sola preventiva comunicazione al Comune, fermo restando quanto previsto al successivo comma 10. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 21 del D.Lgs. 29/10/1999, n. 490 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Nei casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere contrastanti con la disciplina relativa alle funzioni insediabili di cui al presente piano regolatore o ai piani e programmi attuativi troverà applicazione la sanzione amministrativa pecuniaria cui al secondo comma dell'articolo 3 della legge regionale n. 1 del 15/1/2001.

In forza di quanto disposto dall'articolo 2 della legge regionale n. 1 del 15/1/2001, i mutamenti di destinazione d'uso promossi con opere edilizie sono sottoposti al regime prescritto dal vigente ordinamento per gli interventi edilizi ad essi relativi che, di volta in volta, verranno qualificati considerando anche la loro preordinazione all'insediamento della nuova funzione.

I mutamenti di destinazione d'uso con opere di edifici ed aree, ammissibili ai sensi del precedente terzo comma, che comportano un aumento o una variazione del fabbisogno di standard sono i seguenti:

A. Passaggio da una ad un'altra delle categorie di funzioni di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968 e di cui all'articolo 22 della legge 15/4/1975, n. 51, come modificato dall'articolo 7, quinto e sesto comma della legge regionale n. 1 del 15/1/2001;

B. Passaggio, nell'ambito della categoria del direzionale, da una qualsiasi funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di medie o grandi strutture di vendita o centri commerciali.

Nei casi in cui gli ammissibili mutamenti di destinazione d'uso di cui sopra faranno configurare un aumento o una variazione del fabbisogno di standard verranno promosse le verifiche di cui al quarto e quinto comma del suddetto articolo 1 della legge Regionale n. 1 del 15/1/2001, e in relazione alle risultanze delle stesse verranno adottate le opzioni che, in concreto, in applicazione delle disposizioni contenute nei comma stessi, risulteranno necessarie.

In ogni caso, le aree e gli altri spazi che possono essere oggetto di cessione gratuita al fine di soddisfare le esigenze di dotazioni indotte dai suddetti mutamenti di destinazione d'uso sono solo quelli dei quali, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione comunale, per estensione e conformazione possa realmente prospettarsi l'utilizzazione per attrezzature e servizi pubblici.

In forza di quanto disposto dal terzo comma, seconda parte dell'articolo 1 della legge Regionale n. 1 del 15/1/2001, le disposizioni di cui ai comma precedenti troveranno applicazione anche nei casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere finalizzate all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita e dei centri commerciali di cui all'articolo 4 del D. Lgs. 31/3/1998, n. 114.

Detti mutamenti debbono quindi considerarsi ammissibili in base al presente piano regolatore solo alla condizione che risultino risolti, in applicazione dei comma quarto e quinto della stessa legge Regionale n. 1 del

15/1/2001, i problemi di dotazione di aree per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico generale eventualmente da essi indotti.

ART. 10 NORME GENERALI PER STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DI PIANO

Salvo quanto eventualmente previsto da specifiche prescrizioni di zona, gli immobili che, alla data di adozione della presente variante generale, risultino in contrasto con quanto stabilito dalle disposizioni di piano, potranno subire trasformazioni soltanto per uniformarsi alle stesse, anche con cambio di destinazione d'uso.

Sono comunque ammessi, sui medesimi immobili, gli interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo.

ART. 11 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI E AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza o di asservimento le aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano regolatore.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici, ed è modificabile in relazione alla variazione degli indici di edificabilità.

Le superfici coperte, i volumi e le superfici lorde di pavimento realizzate secondo l'indice ammesso per le singole zone resteranno vincolati alle aree che li consentirono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

I soggetti proprietari del lotto o dei lotti interessati dalla progettata costruzione dovranno sottoscrivere a proprie spese un atto di pertinenza o di asservimento, da inviarsi al Comune, inteso a documentare e rendere pubblico (mediante la successiva trascrizione sui pubblici registri immobiliari) il rapporto urbanistico che si stabilirà tra la costruzione, una volta realizzata, e i singoli lotti.

Tale atto, fra l'altro, conterrà i seguenti elementi:

- estremi del progetto e della domanda di concessione o della denuncia di inizio attività;
- situazione urbanistica ed edilizia del lotto o dei lotti interessati;

- ubicazione ed entità delle aree soggette a vincolo di non edificazione, in relazione alla costruzione;
- entità della superficie lorda di pavimento o della volumetria da realizzarsi in base al progetto e di quella eventualmente ancora realizzabile secondo lo strumento urbanistico vigente;
- modalità di utilizzo degli spazi non edificati soggetti al vincolo.

L'atto di asservimento dovrà essere sottoscritto e consegnato in duplice copia al responsabile del servizio prima del rilascio della concessione o allegato alla denuncia di inizio attività.

Esso, con le modifiche che fossero state apportate a seguito di eventuali varianti al progetto, dovrà essere trascritto sui pubblici registri immobiliari a cura e spese della proprietà.

Contestualmente alla presentazione in Comune della dichiarazione di inizio dei lavori, dovrà essere consegnata al responsabile del servizio copia della nota di trascrizione dell'atto sui pubblici registri immobiliari, o idonea certificazione notarile.

Le operazioni di trascrizione dovranno essere effettuate dalla proprietà, a propria cura e spese .

In caso di inerzia, il Comune potrà comunque procedere direttamente a dette operazioni, addebitandone le spese alla proprietà obbligata.

In tutto il territorio comunale il frazionamento di aree su cui insistono costruzioni, che si devono o si intendono conservare, dovrà garantire che l'area che rimarrà asservita alle costruzioni esistenti abbia superficie di dimensioni tali da soddisfare tutti gli indici di zona previsti dalle norme urbanistiche vigenti al momento del frazionamento, o che sulla parte frazionata permanga il vincolo di asservimento.

I lotti di terreno interessati da edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della presente variante generale al piano regolatore, si intendono vincolati alla propria area catastale di pertinenza. Gli atti di asservimento già stipulati prima dell'entrata in vigore della presente variante generale di piano regolatore possono essere modificati in adeguamento alle norme della variante medesima per iniziativa della parte interessata.

ART.12 PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

12.1 - Le prescrizioni attribuite alle singole zone riguardano:

A) destinazioni d'uso non ammesse, in adeguamento all'art. 1 della L.R. 15/1/2001, n. 1;

B) indice di fabbricabilità;

- C) rapporto di copertura;
- D) distanza tra fabbricati e distanza dai confini;
- E) distanza dal ciglio stradale;
- F) altezza massima.

Esse sono descritte nelle presenti norme tecniche di attuazione.

La definizione e le modalità di computo di ognuna delle prescrizioni suddette sono specificate nel successivo articolo 13.

Le predette prescrizioni generali si intendono, ove non specificate, integrate da quelle sancite dalla normativa vigente e segnatamente dalla Legge n. 765 del 06.08.1967, dal D.M. 1 e 2 aprile 1968 nn.1404-1444, dal D.lgs.285/92 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 495/92 e successive loro modificazioni ed integrazioni.

Tali prescrizioni condizionano sulla base della normativa specifica gli interventi edilizi, in modo integrato con la disciplina del Regolamento Edilizio.

12.2 - Definizione dei tipi di intervento ai sensi dell'articolo 31 Legge 457/78.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

A) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

B) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

C) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

D) interventi di ristrutturazione edilizia, cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

E) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

In sede di redazione dei progetti i dubbi relativi alla qualificazione degli interventi di cui sopra debbono essere risolti in applicazione delle più dettagliate nozioni di cui ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3 e 4 del fascicolo II, allegato A dei “*Criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi*” approvati con delibera della Giunta Regionale della Lombardia 25/9/1998, n. VI/38573.

Le disposizioni sopra richiamate debbono, nella loro interezza, intendersi recepite nella presente sede.

ART. 13 PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI E MODALITA' DI COMPUTO – DEFINIZIONI – NORME SULLA QUALITA' DELL'ABITATO E DEGLI INTERVENTI EDILIZI E SULLA TUTELA DELL'AMBIENTE.

13.1 - St: Superficie territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva delle aree interessate dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. I comparti di piani attuativi corrispondono alla superficie territoriale.

13.2 - It: Indice fabbricabilità territoriale (mc/mq) o (mc/ha)

E' il volume, massimo o minimo ,costruibile per mq. o ha.di superficie territoriale interessata dall'intervento.

All'interno dei comparti a piano attuativo il volume, se indicato, corrisponde all'edificabilità territoriale globale.

13.3 - Sf: Superficie fondiaria (mq.)

E' costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria strade comprese, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento aventi una destinazione omogenea di zona.

13.4 - If: Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.) o (mc./ha.)

E' il volume, massimo o minimo, costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria interessata dall'intervento.

13.5 - Sc: Superficie coperta (mq.)

E' quella superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate f.t. compresi i vani accessori, con esclusione:

- delle parti aggettanti aperte (logge, balconi, gronde, pensiline, ecc.);
- della parte della superficie coperta dei porticati, delle gallerie commerciali e delle tettoie non eccedente il 30% della superficie coperta oggetto di intervento;
- dei volumi tecnici e per impianti tecnologici, isolati o in aderenza all'edificio, nei limiti strettamente necessari alle esigenze d'uso ed entro il 10% della superficie coperta del lotto oggetto di intervento.

13.6 - S.l.p.: Superficie lorda di pavimento (mq.)

E' la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti di ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico.

Vanno pure computati nella s.l.p.:

- i corpi chiusi in aggetto;
- le parti di costruzione parzialmente o totalmente interratoe adibite a permanenza anche discontinua di persone (uffici, laboratori, residenze, magazzini di vendita, locali pubblici, sale riunioni, ecc.);
- le autorimesse fuori terra eccedenti la dotazione minima di legge o di P.R.G. (ove prescritta); le costruzioni accessorie, staccate o addossate alle costruzioni, qualora abbiano l'intradosso di copertura emergente dal terreno;
- le costruzioni o parti di queste esistenti e da conservare, computate secondo le norme del presente P.R.G.;

Vanno invece esclusi dal computo della s.l.p.:

- le parti della costruzione aperte, come: logge, balconi, terrazze, pensiline, porticati, cavedi;

- le superfici adibite a locali senza permanenza di persone, privi di requisiti di abitabilità\agibilità, al servizio dell'edificio principale, realizzati nei piani interrato o seminterrato (considerato tale quando almeno il 50% della superficie lorda delle pareti perimetrali risulta entro il profilo del terreno naturale) quali: centrali tecnologiche, cantine, lavanderie, depositi, compresi i relativi spazi di accesso;
- le superfici adibite ad autorimesse interrate e seminterrate (considerate tali quando almeno il 50% della superficie lorda delle pareti perimetrali, compresa la soletta d'interpiano, risulti entro il profilo del terreno naturale), prive dei requisiti di abitabilità\agibilità, con le relative aree di manovra ferma restando la loro computabilità, ove eccedenti la dotazione minima di legge o di PRG, dal punto di vista del calcolo del contributo concessorio dovuto;
- i sottotetti che abbiano l'altezza all'intradosso del travetto poggiate sulla trave di colmo non superiore a m. 2,40 ed una pendenza della falda non inferiore al 30%;
- le costruzioni o loro parti che, nell'ambito di interventi di edilizia privata, sono destinate ad attrezzature di pubblico interesse di livello comunale o sovracomunale in attuazione di convenzioni di P.R.G. o di piani attuativi, anche in luogo di cessione di aree per standards urbanistici od a scomputo di contributi commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria o secondaria;
- i volumi tecnici esterni alle costruzioni e quelli interni per la parte emergente dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; si intendono per volumi tecnici i volumi necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.), che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio (serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione ecc.);
- le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 25% della superficie del terrazzo o giardino interessato.

13.7 - Rc: Rapporto di copertura (%)

E' dato dal rapporto misurato in valore percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf.).

13.8 - V: Volume edilizio fondiario (mc.)

Per volume edilizio fondiario si intende il volume vuoto per pieno fuori terra della costruzione o delle costruzioni edificabili sulla superficie fondiaria pertinente, comprese le costruzioni accessorie.

Il volume edilizio fondiario si misura in metri cubi (mc.) e comprende tutte le parti dell'edificio e i fabbricati accessori che emergono dal terreno naturale, fino all'intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile, nonché la parte di volume interrato adibita a permanenza di persone (in quanto destinata a residenza, ad uffici, ad attività produttive, ecc...).

Non sono computate ai fini volumetrici le superfici e i vani non ricompresi nella s.l.p., così come definita nel precedente punto 6 del presente articolo.

Il volume si ottiene moltiplicando la s.l.p. per l'altezza di interpiano (al piano terra) e per l'altezza tra i due intradossi ai piani superiori o inferiori, con spessore convenzionale della soletta cm. 30.

Si applicano inoltre le modalità previste dalla L.R. n. 26/95.

Per gli edifici industriali, artigianali ed agricoli, esclusivamente ai fini della verifica di cui al successivo punto 19 del presente articolo e all'art. 2 della Legge n. 122/89, il calcolo del volume si ricava convenzionalmente moltiplicando la s.l.p. dei singoli piani per l'altezza virtuale di interpiano di m. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Le costruzioni accessorie fuori terra cubano qualunque sia il materiale con cui sono realizzate, fatta eccezione per eventuali diverse prescrizioni di zona.

Il volume fondiario può essere di pertinenza di un'area di intervento costituita anche da più proprietà, nel qual caso la stipula della convenzione (in caso di piano attuativo o di concessione convenzionata), il rilascio della concessione edilizia o l'inizio dei lavori (nell'ipotesi di denuncia di inizio attività) sono subordinati alla stipula fra i proprietari interessati di apposita convenzione in forma legale di asservimento trascritto a favore del Comune.

Per i lotti edificabili posti in fregio a strade pubbliche o linee ferroviarie, che si vengano a trovare ad una quota inferiore (riferita al terreno naturale), rispetto alle suddette vie di comunicazione, è consentito stabilire, quale quota di riferimento per il calcolo del volume edificabile e delle altezze, la quota della strada e/o ferrovia, o la media delle quote delle suddette vie di comunicazione nel caso di terreni delimitati su più lati dalle stesse.

Tale normativa deve comunque soddisfare i seguenti requisiti:

a) l'edificio di progetto non deve distare più di mt.15,00 dal ciglio delle strade o dal binario della ferrovia;

b) gli edifici circostanti non devono risultare già edificati alla quota naturale del terreno.

13.9 - S1: Superficie per l' urbanizzazione primaria (mq.)

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria.

13.10 - S2: Superficie per l' urbanizzazione secondaria (mq.)

E' la superficie, minima, per quelle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione attuativa ed espressa in rapporto alla superficie territoriale (St), ovvero alla superficie fondiaria (Sf), ovvero al volume edificabile (V), ovvero alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

13.11 - Sm: Superficie minima di intervento

E' quell'area minima da assoggettare ad interventi di attuazione del P.R.G., sia di iniziativa pubblica che privata; nei piani attuativi delle zone di espansione, tale superficie non potrà essere inferiore a mq. 3.000.

13.12 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dagli articoli 28-31 della Legge Urbanistica 18.07.1942 e sue successive modificazioni. Esse sono precisate dall'articolo 4 della Legge 29.09.1964 n. 847, nonché dalla Legge Regionale n. 60/61 del 05.12.1977.

A) sedi viarie

Le strade di viabilità principali, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

B) spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, nella misura prevista dalle disposizione normative vigenti.

C) fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento

dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

D) rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, sollevamento e distribuzione, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

E) rete di distribuzione del gas e dell'energia elettrica

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici del gas e del combustibile per uso domestico nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

F) pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

G) spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità del servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature,

13.13 - Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e le loro relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri.

Esse sono, oltre alle opere di livello comunale o intercomunale di cui all'articolo 44 della Legge del 22.10.1971 n. 865 le aree di cui agli articoli 3-4 del D.M. del 02.04.1968 n. 1444 integrate dalla Legge Regionale n. 60/61 del 05.12.1977, nonché dalla Legge Regionale n. 51 del 15.04.1975 articolo 22.

13.14 - Altezza degli edifici

L'altezza di zona è quella ammessa come massima altezza raggiungibile risultante dalle norme di P.R.G..

L'altezza massima è la distanza compresa tra la quota del terreno naturale preesistente sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; per i solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

Nella sola zona omogenea C2 – residenziale rada l'altezza massima è la distanza compresa tra la quota del terreno naturale preesistente sino alla quota d'imposta della gronda, nella parte più bassa del perimetro dell'edificio.

L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza può essere aumentata di mt. 1,50 rispetto all'altezza massima stabilita per tutte le zone delle presenti N.T.A.

L'altezza massima di zona si intende operativa ove non ostino diverse prescrizioni o vincoli posti ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 sulla protezione delle bellezze naturali.

Il Responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia, eventualmente integrata con gli esperti ambientali, potrà consentire che torri campanarie, ciminiere, attrezzature tecnologiche e volumi tecnici superino l'altezza massima prescritta dal P.R.G..

13.15 - Contiguità sul confine

Nella contiguità sul confine possono presentarsi i seguenti due aspetti:

a) precostituita: lotto con costruzione esistente a confine sul lotto adiacente.

In tale situazione ammessa in ogni caso la contiguità di fatto e cioè il diritto di costruire in aderenza (fatte salve le eventuali servitù di veduta) per la larghezza e l'altezza della parte a confine a ricoprire senza alcune eccedenze la parte esistente, ogni eccedenza ricade nella situazione del comma che segue.

b) lotti confinanti senza alcuna costruzione sul confine.

In tal caso i confinanti potranno stipulare convenzione di contiguità sul confine delle reciproche costruzioni le quali potranno realizzarsi anche in tempi diversi.

13.16 - Distanza minima degli edifici dai confini e tra gli edifici

Tali distanze si distinguono in:

A] distanze dai confini: per tali distanze dai confini si intende la minor misura sul piano orizzontale partendo dalle pareti e spigoli dell'edificio oppure dai limiti di parapetto e bordo nel caso di corpi aggettanti quali ad esempio: pensiline balconi o gronde, con sbalzo di oltre mt. 1,50 fino al punto di confine più vicino.

B] distanze assolute: le distanze assolute tra edifici si ottengono quale minor misura sul piano orizzontale tra i punti più vicini riscontrabili tra le pareti o spigoli, oppure di parapetto o bordo nel caso di corpi

aggettanti quali ad esempio: pensiline, balconi o gronde, con sbalzo di oltre mt. 1,50 tra due edifici.

C] distanze tra fronti di edifici: la distanza tra i fronti di edifici si misura secondo una linea a 90 gradi ovvero in "squadra", sul piano di ogni fronte degli stessi.

La distanza fra i fronti di edifici è dunque la minor distanza riscontrabile tra ogni fronte e viceversa, misurata secondo linee ortogonali ad ogni fronte.

Non si considera fronte finestrato la parete o porzione della stessa priva di finestre destinate alla aereoilluminazione regolamentare dei locali.

Quanto sopra agli effetti dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 02.04.1968.

Per le costruzioni accessorie, con altezza esterna non superiore a mt. 2,50 in gronda e mt. 3,00 massimo in colmo, è ammessa comunque la costruzione a confine oppure ad una distanza minima di ml. 1,50; esse dovranno osservare la distanza minima a raggio, di mt. 5,00 dai fronti degli edifici.

La facoltà di cui sopra non comporta per il confinante l'obbligo di arretramento degli eventuali edifici da costruire sulla sua proprietà dagli accessori di cui sopra per rispettare le prescrizioni di distanza tra i fabbricati stabiliti dalla presenti N.T.A.

Gli accessori potranno essere edificati anche in aderenza agli edifici principali, purché formino con questi ultimi un tutto armonico ed esteticamente corretto.

13.17 – Qualità dell'abitato e degli interventi edilizi

L'Amministrazione Comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente e il territorio comunale, nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita, che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

La qualità dei singoli progetti edilizi ed il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista degli obiettivi di cui al precedente comma, ad opera della Commissione Edilizia comunale.

Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il

corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, nonché in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.

In tutti i progetti, edilizi e urbanistici, presentati per l'edificazione, dovranno di norma essere mantenute le alberature esistenti, prestando in particolare attenzione all'esigenza di non offendere gli apparati radicali.

L'abbattimento di piante esistenti di essenze pregiate potrà essere solo eccezionalmente consentito, ovverosia solo nei casi di dimostrata impossibilità di promuovere soluzioni planovolumetriche tali da consentire il loro mantenimento.

In tali casi dovrà essere prevista, per ogni pianta abbattuta, la piantumazione di almeno due piante della stessa specie compatibilmente con lo spazio disponibile.

Sono vietati il taglio a raso dei boschi e l'eliminazione di macchie e filari significativi.

In ogni progetto dovranno risultare contenute puntuali previsioni relative alla sistemazione di tutte le aree di pertinenza degli edifici.

Dovranno, inoltre, risultare indicate piante, zone alberate, zone a giardino esistenti e di progetto.

Degli alberi dovrà risultare indicata la denominazione.

13.18 – Tutela ambientale.

Ferme restando le disposizioni, le competenze e i vincoli di natura storico/monumentale e paesaggistica previsti sul territorio comunale ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999, n. 490, l'azione pianificatoria comunale è orientata alla tutela del territorio e delle sue caratteristiche morfologiche e vegetazionali.

Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni.

Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione vigente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.

Secondo la vigente normativa nazionale, l'Amministrazione Comunale verifica che in sede di progettazione, costruzione e manutenzione, ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a -come non costituiscano a loro volta- fonti

di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi, sportivi, nelle scuole e nei presidi sanitari. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, troveranno applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili ed urgenti.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Possibilmente, tali apparati dovranno essere collocati sulla copertura degli edifici, sul versante opposto la pubblica via.

13.19 - Definizione degli spazi di sosta e loro quantificazione

Per spazio di sosta si intende lo spazio occupato da un autoveicolo, delimitato sia con elementi fissi che mobili ovvero, con semplice delimitazione eseguita sulla pavimentazione.

In questo paragrafo, per spazi di sosta si intendono gli spazi di pertinenza dell'edificio o degli edifici, asserviti con vincolo da trasciversi sui registri immobiliari, con le modalità di cui al precedente articolo 11, ottavo comma e seguenti.

Lo spazio di sosta deve avere una superficie minima di mq.12,50, escludendo dallo stesso gli accessi, le rampe e le corsie di manovra in genere.

Di seguito si riportano, per ogni singola destinazione d'uso, gli spazi minimi di uso privato ad essa asserviti; nel caso non si riscontrassero le destinazioni d'uso, nell'elenco in seguito riportato, si andrà per comparazione:

a) - residenziale - : n. 2 spazi di sosta per ogni unità immobiliare, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi, di cui il 50% da localizzare all'esterno della recinzione. Nel comparto di riqualificazione urbanistico/ambientale (CRUA), i parcheggi privati dovranno essere pari al minimo di un metro quadrato ogni dieci mc. di volume;

b) - commerciale - : n. 1 spazio di sosta ogni 50 mq. di superficie lorda di pavimento per unità commerciale inferiore a mq. 150,00, 1 spazio di sosta ogni mq. 37,50 per unità commerciale superiore a mq. 150,00 con un minimo di due spazi di sosta e comunque non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi, di cui il 50% esterno alla recinzione e di facile accesso;

- c) - direzionale - : n. 1 spazio di sosta ogni 25 mq. di superficie lorda di pavimento, con un minimo di due spazi di sosta e comunque non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi. di cui il 50% da localizzare esternamente alla recinzione;
- d) – turistico-ricettiva -: n. 1 spazio di sosta ogni 25 mq. di superficie lorda di pavimento, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi, di cui il 20% esterno alla recinzione;
- e) - ristoranti, teatri, circoli, cinema e simili - : n. 1 spazio di sosta ogni 25 mq. di superficie lorda di pavimento con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di cui almeno il 50% esterno alla recinzione ed in zona di facile accesso;
- f) - artigianale - : n. 1 spazio di sosta ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, con un minimo di due spazi di sosta comunque, non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi, di cui il 20% esterno alla recinzione;
- g) - industriale - : n. 1 spazio di sosta ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, con un minimo di quattro spazi di sosta e, comunque, non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi, di cui il 20% esterno alla recinzione;
- h) - turistico-ricettivo all'aria aperta: n.1 spazio di sosta ogni ottanta metri quadrati di superficie destinata ad attività turistico-ricettiva con un minimo di un posto auto ogni piazzola, di cui almeno il 50% esterno alla recinzione;
- i) - residenziale in zona agricola - : n. 2 spazi di sosta per ogni unità immobiliare, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi, di cui 1 spazio di sosta da localizzare all'esterno della recinzione.

La sopra riportata dotazione di spazi per parcheggi privati deve essere reperita sia negli interventi di nuova edificazione sia in quelli di ampliamento del volume o della s.l.p. esistente e in quelli di mutamento della destinazione d'uso (con specifico riferimento alle attività sopra elencate), limitatamente al fabbisogno indotto –in tale secondo caso- dal predetto ampliamento o mutamento di destinazione.

I parcheggi possono essere ricavati in aree sia all'interno della superficie coperta, che all'esterno o promiscuamente.

I parcheggi di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato; nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità o di inidoneità del terreno, le aree per parcheggi possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, accessibili alla pubblica via, quando il richiedente ne dimostri la disponibilità con atto di asservimento trascritto nei registri immobiliari e purchè tali spazi siano compresi in un raggio di ml.150 di percorso pedonale.

In caso di comprovata impossibilità di reperire la dotazione sopra prescritta è ammessa la monetizzazione degli spazi di sosta carenti, nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

Dovrà comunque essere garantita, per le nuove costruzioni, la dotazione minima prescritta dall'articolo 2 della legge 122/89.

In caso di realizzazione di nuovi parcheggi da asservire ad edifici esistenti, si applicano le norme di cui agli artt. 1 e 2 della L.R. 19/11/1999, n. 22.

TITOLO III

NORME RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ZONE

PREMESSA

Il territorio comunale è suddiviso in zone, ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, in applicazione dell'articolo 17 della L. 6/8/1967, n. 765, come risulta dalle tavole di azionamento del P.R.G..

La suddivisione nelle specifiche zone di cui ai successivi articoli, tiene altresì conto dell'articolazione delle medesime riportata nell'art. 22 della L.R. 51/1975, come modificato dall'art. 7 della L.R. n. 1 del 15/1/2001.

ART.14 ZONE RESIDENZIALI GIA' URBANIZZATE O DA URBANIZZARE.

14.1 - Destinazioni d'uso

In tali zone, destinate prevalentemente alla residenza (che deve pertanto sussistere per una percentuale non inferiore al 50% della s.l.p. o del volume di riferimento), sono tassativamente escluse:

- le attività industriali;
- le attività artigianali se svolte all'interno di locali con s.l.p. superiore a mq. 200;
- i magazzini e i depositi ubicati ai piani superiori al primo fuori terra, nonché quelli ubicati ai piani interrati, seminterrati e piano terra ove la relativa s.l.p. sia superiore a mq. 200;
- le attività commerciali riconducibili a grandi strutture di vendita o centri commerciali;
- i ricoveri per gli animali e le concimaie;
- quelle attività che possano risultare in qualche modo moleste alla quiete residenziale per la compresenza di elementi inquinanti o di disturbo superiori ai minimi di legge previsti (rumore, onde elettromagnetiche, fumi e sostanze inquinanti, ecc.)

In tali zone, le nuove edificazioni dovranno essere allocate nel rispetto della distanza minima di mt. 50 dalle aziende agricole in attività ubicate nelle zone agricole E1, E2, E3 ed I, iscritte all'Albo degli Imprenditori Agricoli di cui alla L.R. 13/4/1974, n. 18, e di mt. 25 da quelle ubicate nelle zone agricole E4.

A tal fine, il progetto di nuova edificazione dovrà essere corredato di specifica dichiarazione sottoscritta dal progettista, che asseveri il rispetto di quanto prescritto al precedente comma, ferma restando, in

caso di dichiarazioni non veritiere, l'applicazione dell'art. 4.12 della L. 4/12/1993, n. 493.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici delle zone residenziali, saranno destinate a verde alberato ed eventualmente al reperimento della dotazione di parcheggi privati, secondo le quantità stabilite, per ciascuna specifica destinazione, nel precedente articolo 13.19.

14.2 - Zona "A" - soggetta a vincolo e a salvaguardia degli insediamenti storico - ambientali.

Ogni intervento ammesso dovrà tendere alla conservazione dei valori architettonici e ambientali, e alla eliminazione delle eventuali superfetazioni; dovrà inoltre rispettare le tipologie, i materiali, i colori e le finiture trasmesse dalla tradizione dei luoghi.

Le aree e gli edifici delimitati come zona omogenea "A", sono da considerarsi quali zone di recupero ai sensi della L.457/78.

Negli ambiti di zona A assoggettati a piano attuativo, il P.R.G. si attua, di norma, mediante piano di recupero, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6, quinto comma.

Il suddetto piano attuativo, esteso ad un intero edificio o isolato, dovrà:

- verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e la destinazione d'uso degli edifici;
- definire gli interventi sui fabbricati esistenti, nel rispetto comunque degli articoli 7 e 8 del D.M. n. 1444/1968;
- definire gli standards urbanistici ed edilizi;
- illustrare le modalità con le quali è possibile assicurare il miglioramento dello stato attuale degli edifici, nonché la conservazione dei valori ambientali.

Negli ambiti assoggettati a piano attuativo sono comunque ammessi, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo che non comportino modificazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici nonché le opere di adeguamento igienico e tecnologico.

Ove non sia prescritto, dalla tavola di azionamento del P.R.G., il ricorso a preventivo piano attuativo, saranno ammessi, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'articolo 31 della L. 457/1978, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 17 L.R. 51/1975, come sostituito dall'articolo 5.3 della L.R. 1 del 15/1/2001, fermo restando il rispetto di quanto prescritto al precedente primo comma del presente articolo.

Negli interventi edilizi diretti, l'altezza e la s.l.p. ammesse non possono essere superiori a quelle esistenti; è tuttavia ammesso "una tantum", esclusivamente per comprovate esigenze di adeguamento igienico-sanitarie, un incremento nella misura massima del 5% dell'altezza e della s.l.p. pertinente l'unità immobiliare oggetto di intervento (rispetto a quella che si dimostri esistente alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G.).

In tali interventi devono essere mantenute (od eventualmente aumentate) le distanze preesistenti dai confini e dagli edifici; la distanza dal ciglio stradale potrà essere uguale a quella preesistente (con il mantenimento dei fronti esistenti), purché ciò non rechi pregiudizio alla viabilità e non contrasti con eventuali previsioni azionarie di adeguamento del calibro stradale.

Per quanto concerne gli ambiti ricompresi nei nuclei di Olgiasca e Colico centro, si rimanda ai relativi elaborati, tecnici e grafici, facenti parte integrante del presente P.R.G..

Per gli interventi di restauro e risanamento di edifici soggetti a vincolo paesaggistico o storico-monumentale sono ammesse deroghe ai requisiti igienico sanitari previsti dal regolamento Comunale d'Igiene per i locali destinati ad alloggio, fatto salvo, comunque, quanto precisato nell'art. 3.1.13 dello stesso Regolamento sui requisiti minimi obbligatori per l'abitabilità degli alloggi.

Sono vietate le insegne luminose a luce diretta (illuminazione interna); sono ammesse solo insegne ad illuminazione a luce indiretta (punto luce distante).

14.3 - Zona "A1" - vecchio nucleo.

Nella zona A1 sono inseriti nuclei di vecchia edificazione tuttora abitati, il cui grado di tutela e di interesse è minore rispetto agli edifici ricompresi in zona A, in quanto trattasi di immobili già oggetto di interventi edilizi realizzati in epoca recente.

In tale zona si applicano tutte le norme contenute nel precedente punto 2 del presente articolo.

L'ambito contraddistinto dalle sigle "PRU" e "at" è soggetto a piano attuativo (piano di ristrutturazione urbanistica), avente come scopo la conclusione dell'edificato in un lotto centrale del territorio comunale, disciplinato dalle norme che seguono.

L'intervento dovrà essere attuato in comune accordo tra l'Ente pubblico e la proprietà privata.

Nel comparto è inserito l'attuale volume destinato a sede della locale Stazione dei Carabinieri di cui è previsto l'ampliamento in modo

da coniugare in modo corretto sia da un punto di vista formale che strutturale la globalità dell'intervento.

Volume esistente sul comparto mc. 1210,00; volume totale (esistente + progetto), uguale a mc.5.000,00, su di una superficie complessiva di intervento (superficie territoriale) pari a mq.1.300,00.

I parametri edilizi per la nuova edificazione sono i seguenti:

- a) destinazioni d'uso per la parte di iniziativa privata: residenza, secondo quanto previsto dall'art. 14 delle presenti N.T.A.;
- b) volume massimo edificabile mc.3.790 di cui: a) mc. 1.650,00 per ampliamento della attrezzatura di interesse comune esistente e costruzione di nuovo volume in aderenza a quello di iniziativa privata; b) mc. 2.140, 00 di iniziativa privata;
- c) altezza massima consentita pari a due piani fuori terra più piano mansardato e comunque non superiore a ml. 8,40;
- d) distanze dalle strade ml. 3,00, come esistente;
- e) distanza dai confini di proprietà ml. 5,00;
- f) distanza tra fronti di edifici fuori dal comparto del piano attuativo ml. 10,00;
- g) obbligo di cessione di mq. 244,00 per attrezzature di interesse comune, in cui sarà edificato parte del volume di iniziativa pubblica; la cessione di cui sopra andrà a scomputo delle aree di standard, previste nella misura di 26,5 mq/ab., art.22 L.R. 51/75, sull'iniziativa privata.

14.3.1. – Recupero dei sottotetti nelle zone A e A1 e negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico.

Negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico secondo il Decreto legislativo n. 490 del 1999 e nelle zone A e A1, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n. 15/1996 e successive modificazioni ed integrazioni, laddove il medesimo comporti la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, potrà essere effettuato nel rispetto dell'altezza massima di zona e delle distanze tra edifici di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, ed esclusivamente in relazione agli edifici esistenti alla data di pubblicazione della deliberazione di controdeduzione alle osservazioni alla presente variante generale di P.R.G..

In ogni caso l'eventuale apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi connesse al recupero dei sottotetti esistenti deve comunque rispettare la tipologia degli edifici e dell'ambiente circostanti e non deve pregiudicare i caratteri unitari delle cortine su strada.

14.4 - Zona “B1” - residenziale dello stato di fatto.

Comprende le aree residenziali consolidate, nelle quali l’organizzazione urbanistica si presenta costituita in termini sostanzialmente definiti, salva la necessità di limitati completamenti.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi edilizi diretti, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

L’indice di fabbricabilità (IF), nei lotti edificati, non potrà essere superiore all'esistente.

Gli ampliamenti sono ammessi entro il limite massimo del 20% del volume esistente, ove finalizzati ad adeguare le unità abitative ad esigenze funzionali e ai requisiti igienico-sanitari di legge.

In caso di ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- a) l'altezza massima per ampliamenti eseguiti fuori sedime è fissata come l’esistente; nel caso di ampliamento in senso verticale, l’altezza non potrà essere superiore a quanto disposto al punto 5, lettera b) del presente articolo (zona omogenea B2);
- b) la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore all'esistente;
- c) la distanza minima dal confine è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- d) la distanza minima assoluta a raggio tra gli edifici è fissata in mt. 5,00;
- e) la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale non può essere inferiore a quella preesistente fatte salve eventuali prescrizioni del responsabile del servizio, a tutela della viabilità.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, purchè questi siano evidenziati con sigla (L ...) nelle tavole di azionamento, tali costruzioni non potranno superare il volume massimo evidenziato per singolo lotto come in seguito riportato.

Tali costruzioni sono soggette ad intervento edilizio diretto.

L1	mc. 200,00
L2	mc. 300,00
L3	mc. 400,00
L4	mc. 450,00
L5	mc. 500,00
L6	mc. 550,00
L7	mc. 600,00
L8	mc. 650,00
L9	mc. 700,00
L10	mc. 750,00

L11	mc. 800,00
L12	mc. 850,00
L13	mc. 900,00
L14	mc. 950,00
L15	mc. 1.000,00
L16	mc. 1.100,00
L17	mc. 1.200,00
L18	mc. 1.300,00
L19	mc. 1.400,00
L20	mc. 1.500,00

Per l'edificio esistente contrassegnato sulla tavola di azionamento con il simbolo (*) ed il numero (1), è ammesso, al fine della valorizzazione dell'attività ricettiva, un aumento "una tantum" del volume esistente pari a mc.400.

Per l'edificio esistente contrassegnato sulla tavola di azionamento con il simbolo (*) ed il numero (7), è ammesso, al fine della valorizzazione della attività commerciale/turistica, un aumento "una tantum" della superficie lorda di pavimento del piano terra pari a mq 500; il corpo in ampliamento deve avere un'altezza massima non superiore a m 4,50.

L'edificazione dei lotti liberi (L), dovrà attenersi alla normativa delle zone residenziali C2 di cui al successivo punto 9 del presente articolo.

14.5 - Zone "B2" - residenziale di completamento e/o sostituzione.

Si tratta di zone parzialmente edificate con caratteristiche di buona conservazione generale e con buona presenza di urbanizzazioni, nelle quali l'edificazione avviene mediante intervento edilizio diretto.

I nuovi fabbricati di completamento, di sostituzione, gli ampliamenti ed i sopralzi dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) indice di fabbricabilità (IF) non superiore a mc./mq. 1,50;
- b) l'altezza massima di costruzione è fissata in tre piani fuori terra più mansardato; comunque non dovrà essere superiore alla media delle quote in gronda degli edifici contermini, e il calcolo della quota media dovrà essere riferito ad una quota assoluta. L'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 12,00;
- c) la distanza minima dal confine è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- d) la distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10,00;

- e) la distanza minima assoluta a raggio tra gli edifici è fissata in mt. 5,00;
 f) la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale come da D.M. 02.04.1968 D.leg.285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modificazioni e/o integrazioni, con un minimo non inferiore a mt. 5,00.

14.6 - Zona “B3” - residenziale di completamento in attuazione di piani di lottizzazione.

Queste zone sono interessate dall’attuazione di piani di lottizzazione in fase di realizzazione, già convenzionati al momento della adozione della presente variante generale di P.R.G..

L’edificazione avviene mediante intervento edilizio diretto in attuazione delle previsioni del P.L. autorizzato e con gli indici volumetrici in esso previsti.

Si riporta la volumetria afferente ciascun piano attuativo:

1) PL PEZZINI	mc	9.464,00
2) PLU VILLATICO DI VIA BASSANA	mc.	9.654,60
3) PLU BORGONUOVO	mc.	7.575,20
4) PL MADONNINA	mc.	5.032,55
5) PL CAMPERA	mc	2.439,00
6) PL VIA VILLATICO	mc	10.065,00
7) PL VIGNA DEL PARADISO	mc.	5.943,40
TOTALE		<hr/> mc. 50.173,75

14.7 - Zona “B4” - residenziale di recupero.

Trattasi di insediamenti con destinazione extra-residenziali non compatibili con il tessuto urbanistico esistente.

Per tali insediamenti esistenti artigianali o industriali e di tipo extra-residenziale in genere, è previsto il temporaneo contenimento dello stato di fatto in vista della loro riqualificazione.

Per tali insediamenti è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammessi interventi di aggiornamento ed adeguamento tecnologico degli impianti di produzione e delle attrezzature al servizio degli addetti, anche qualora ciò comporti un aumento della superficie lorda di pavimento esistente, della superficie coperta, del volume, o una modifica dell’altezza.

Tale incremento è ammissibile una tantum e non deve eccedere complessivamente il 10% della s.l.p. esistente alla data di adozione della variante generale al P.R.G..

Le attrezzature al servizio degli addetti comprendono anche gli uffici strettamente necessari alle attività produttive esistenti nel comparto.

L'intervento edilizio diretto è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un atto d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari, a cura del Comune e a spese del Concessionario, nel quale siano dichiarati i principali valori dimensionali planovolumetrici (superficie lorda di pavimento, superficie coperta, volume, altezze) dei fabbricati esistenti alla data di adozione della variante generale del P.R.G., siano fissate le caratteristiche dell'intervento e la misura totale dell'ampliamento raggiungibile e sia accettata la non indennizzabilità in caso di esproprio delle opere relative all'ampliamento da realizzare.

Per gli interventi di adeguamento ammessi, si dovranno rispettare i parametri edilizi previsti per la zona omogenea "B2", con esclusione dell'indice di fabbricabilità (IF).

La riconversione del lotto dovrà avvenire previa presentazione di piano attuativo in cui dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate:

- a) dovranno essere tassativamente escluse le destinazioni d'uso elencate al precedente punto 1 del presente articolo;
- b) l'indice di fabbricabilità territoriale (IT), non potrà superare i mc./mq. 1,00;
- c) l'altezza massima delle costruzioni è fissata in due piani fuori terra più mansardato, con un massimo di mt. 8,50;
- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00;
- e) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10,00;
- f) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968, del D.lgs.285/92 e D.P.R. 495/92 con un minimo di mt.5,00;
- g) la distanza assoluta a raggio tra gli edifici è fissata in mt. 5,00.

14.8 - Zona "C1" - residenziale a verde privato .

Si tratta di aree parzialmente edificate con presenza prevalente di verde che, pur rimanendo di proprietà privata, costituisce un elemento di interesse pubblico da tutelare e salvaguardare, nonché di aree poste in

adiacenza di corsi d'acqua o che, per la morfologia dei luoghi, rivestono caratteristiche di rilevanza ambientale e paesistica da salvaguardare.

E' ammessa la manutenzione e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, con un aumento del 15% della s.l.p. e/o del volume esistente e della superficie coperta del solo fabbricato principale, con un massimo di mc. 150.

Al fine della tutela ambientale le aree scoperte e piantumate devono essere soggette a periodica manutenzione a cura e spese del proprietario.

In caso di inadempienza la manutenzione potrà essere effettuata dall' Amministrazione Comunale, addebitandone gli oneri alla proprietà.

Non sono ammesse, oltre alle attività elencate al precedente punto 1 del presente articolo, attività artigianali.

Per le aree individuate a verde privato in cui è presente un'attività agricola, questa è compatibile con la destinazione di zona.

I limiti di altezza e distanza da rispettare nelle zone C1 sono uguali a quelli previsti per la zona C3, di cui al successivo punto 10.

In casi opportunamente documentati, è ammessa l'integrale demolizione di un edificio e la sua ricostruzione su un sedime il più vicino possibile a quello preesistente, purché sussistano uno o più dei seguenti requisiti:

- motivazioni di interesse pubblico connesse all'assetto del territorio (in via esemplificativa: necessità di allargamento di una strada, di arretramento da edifici e immobili di proprietà pubblica o da edifici di valenza ambientale e/o architettonica, di arretramento da fasce di rispetto);
- motivazioni di igiene e salute pubblica, salvaguardia delle distanze minime tra pareti finestrate.

La possibilità è comunque limitata ai soli casi in cui il fabbricato da demolire e ricostruire non abbia alcun intrinseco valore architettonico, storico-monumentale e/o ambientale e a condizione che venga preservata e tutelata la dotazione di verde privato esistente.

Sulle aree contrassegnate con il simbolo (*) ed i numeri 4 e 5 è ammessa, ai fini della valorizzazione dell'attività di ristorazione esistente, la costruzione di strutture metalliche e/o lignee leggere, anche coperte.

14.9 - Zona "C2" - residenziale rada.

Trattasi di aree con presenza di urbanizzazione primaria in cui deve essere promossa la qualificazione e la riqualificazione degli

insediamenti esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione e ricucitura delle aree periferiche.

Tale zona è caratterizzata anche dalla presenza di spazi a verde privato, che devono essere mantenuti e salvaguardati.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto, ove non sia prescritto, sulle tavole di azionamento, il ricorso a piano attuativo.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti norme:

- a) l'indice di fabbricabilità (IF), non potrà superare i mc./mq. 0,50; nel caso di assoggettamento a piano attuativo l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) è pari a 0,80 mc./mq.;
- b) il rapporto massimo di copertura è pari al 16% del lotto interessato dall'intervento ed è incrementato al 18,50% per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo;
- c) l'altezza massima della costruzione è fissata come l'esistente nei casi di ampliamento eseguito fuori sedime dall'esistente, ed in due piani fuori terra, con un massimo di mt. 6,50 per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti in sopralzo;
- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- e) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10,00;
- f) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;
- g) la distanza assoluta a raggio tra gli edifici è fissata in mt. 5,00;
- h) negli ambiti soggetti a piano attuativo e contrassegnati da apposito simbolo grafico (*), il 25% della volumetria in progetto dovrà essere riservata per interventi di edilizia convenzionata.

Nei lotti saturi al momento dell'adozione della presente variante generale al P.R.G., è ammesso l'incremento volumetrico per adeguamenti igienico-funzionali del 15% della s.l.p. e/o del volume esistente.

Nell'area residenziale identificata con la lettera B è necessario edificare prestando particolare attenzione alla scelta tipologica e all'orientamento degli immobili per preservare con visivi verso i Montecchi.¹

Le zone individuate con le lettere F e G e perimetrare in rosso sugli elaborati d'azionamento in scala 1:2000, possono essere considerate solo

¹ Modifica introdotta in seguito al recepimento del parere espresso dalla Amministrazione Provinciale di Lecco con delibera di G.P. n.205 del 17-06-2004.

per calcolo della volumetria costruibile sull'intero lotto, ma sulle stesse non è possibile l'edificazione. Il provvedimento è finalizzato a garantire con visivi e paesaggistici; le aree devono essere mantenute a verde con la presenza di alberature non ad alto fusto ed è consentita la sola realizzazione di opere a raso quali per esempio parcheggi e viabilità.²

14.10 - Zona "C3" - residenziale di espansione.

Sono zone comprendenti le aree parzialmente edificate, nelle quali viene confermata l'edificazione attuale ed è ammessa la saturazione delle aree ancora disponibili alle seguenti condizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità (IF), non potrà superare i mc./mq. 0,8; nel caso di assoggettamento a piano attuativo l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) è pari a 1,00 mc./mq.;
- b) il rapporto massimo di copertura è pari al 23 % del lotto interessato dall'intervento;
- c) l'altezza massima della costruzione è fissata in due piani fuori terra più mansardato, con un massimo di mt. 8,50;
- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- e) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10,00;
- f) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;
- g) la distanza assoluta a raggio tra gli edifici è fissata in mt. 5,00;
- h) negli ambiti soggetti a piano attuativo e contrassegnati da apposito simbolo grafico (*), il 25% della volumetria in progetto dovrà essere riservata per interventi di edilizia convenzionata.

Nell'ambito assoggettato a P.L. ed individuato sulla tavola di azionamento dal simbolo grafico * e dalla lettera A la volumetria di progetto dovrà essere riservata ad edilizia residenziale pubblica ed/od edilizia destinata ad alloggi per anziani e/o mini alloggi protetti. Le aree di standard dovranno essere reperite all'interno dell'ambito di intervento. L'intervento dovrà essere attuato in regime di concessione.

Nei lotti saturi al momento dell'adozione della presente variante generale al P.R.G., è ammesso l'incremento volumetrico per

² Modifica introdotta in seguito al recepimento del parere espresso dalla Amministrazione Provinciale di Lecco con delibera di G.P. n.205 del 17-06-2004.

adeguamenti igienico-funzionale del 15% della s.l.p. e/o del volume esistente.

14.11 - Zona “C4” - residenziale di espansione semintensiva.

Sono zone comprendenti le aree parzialmente edificate, nelle quali viene confermata l'edificazione attuale ed è ammessa la saturazione delle aree ancora disponibili alle condizioni prescritte per la Zona “C3”, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità che potrà essere pari a mc/mq 1,20.

ART.15 ZONA “C5” PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

15.1 – Destinazioni d'uso.

In tali zone, destinate esclusivamente agli insediamenti turistico-ricettivi, non sono ammesse le edificazioni ad uso residenziale, produttivo (industriale e artigianale), direzionale, commerciale e agricolo con le precisazioni di cui in appresso.

E' ammessa la residenza funzionale alle esigenze di servizio, custodia e conduzione dell'attività aziendale, nonché l'attività commerciale funzionale all'insediamento turistico-ricettivo, eventualmente localizzata anche all'esterno dell'insediamento medesimo.

In tali zone, le nuove edificazioni dovranno essere allocate nel rispetto della distanza minima di mt. 50 dalle aziende agricole in attività ubicate nelle zone agricole E1, E2, E3 ed I, iscritte all'Albo degli Imprenditori Agricoli di cui alla L.R. 13/4/1974, n. 18, e di mt. 25 da quelle ubicate nelle zone agricole E4.

La dotazione di parcheggi privati da reperire è quella riportata all'art. 13.19, salva specifica prescrizione di zona.

15.2. - Aziende ricettive all'aria aperta.

Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, si distinguono in villaggi turistici, campeggi ed aree di sosta.

Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento.

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Nei campeggi è consentito destinare ai turisti non provvisti di propri mezzi di soggiorno piazzuole attrezzate con gli allestimenti mobili e stabili la cui superficie abitabile, compresi gli eventuali servizi, non sia inferiore a mq.10,00 e superiore a mq. 40,00, nella misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzuole autorizzate.

I complessi ricettivi possono prevedere ristoranti, spacci ,bazar, bar ed altri servizi accessori, nonché impianti ed attrezzature sportive e ricreative riservate ai soli ospiti.

Per quanto non specificato dalle presenti norme, si rinvia alla L.R. 13/4/2001 n. 7 e relativo regolamento di attuazione.

Per l'insediamento di nuovi complessi ricettivi all'aria aperta e per l'ampliamento di quelli esistenti, dovranno essere rispettate anche le norme previste dal Regolamento Comunale d'Igiene.

Le aziende ricettive all'aria aperta prospicienti e confinanti con aree demaniali dovranno garantire l'accesso a queste ultime; gli accessi non potranno distare l'uno dall'altro in misura superiore a ml. 200,00.

15.3. - Parametri urbanistico-edilizi per la formazione di nuove *aziende ricettive all'aria aperta* e per l'ampliamento di quelle esistenti.

L' insediamento di aziende ricettive all'aria aperta è soggetto ad intervento edilizio diretto, fatto salvo l'obbligo di preventivo piano attuativo laddove prescritto sulle tavole di azionamento del P.R.G.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

a) indice di fabbricabilità (IF): pari a 0,50 mc./mq.

- b) indice di fabbricabilità territoriale (IT): pari a 0,80 mc./mq. quando l'ambito è soggetto a piano attuativo;
- c) altezza massima degli edifici: due piani fuori terra, con un massimo di mt. 6,50;
- d) rapporto massimo di copertura: pari al 20 %;
- e) distanza minima del fabbricato dai limiti della proprietà: mt. 5,00; è ammessa la contiguità convenzionata.
- f) distanza minima tra pareti: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt. 10,00;
- g) distanza tra fabbricati, misurata a raggio: non potrà essere inferiore a mt. 5,00 salvo quanto previsto della L.R. n. 7/2001 e relativo regolamento di attuazione;
- h) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: dovrà rispettare i disposti del D.M. 02.04.68 n.1444, del D.lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni e/o integrazioni, con un minimo pari a mt. 5,00;
- i) deve essere predisposta e presentata, unitamente al progetto edilizio (o al piano attuativo ove prescritto), una relazione paesistica concernente lo studio delle sensibilità del sito e delle incidenze ambientali dell'intervento proposto sull'ambito interessato.

15.4. - Complessi turistico-ricettivi: norme generali

Si intendono per complessi turistico-ricettivi tutti gli edifici e le relative aree per servizi e accessori destinati alla ricettività con rotazione, senza frazionamento delle proprietà immobiliari quali: centri di ristoro, alberghi, motel e similari. La gestione del complesso turistico-ricettivo dovrà avvenire in forma unitaria; quindi ne risulta vietato il frazionamento.

Le zone destinate a complessi turistico-ricettivi sono evidenziate sulle tavole di azionamento del P.R.G. con la sigla "TR".

Per quanto non specificato dalle presenti norme, si rinvia alla L.R. 28/4/1997, n. 12.

15.5. - Parametri urbanistico-edilizi per la formazione di nuove strutture turistico-ricettive e per l'ampliamento di quelle esistenti.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale (IT) pari a 0,80 mc./mq., con ricorso a piano attuativo ove previsto sulle tavole di azionamento del P.R.G..

15.6 - Aziende ricettive all'aria aperta e complessi turistico-ricettivi esistenti.

Per le attività turistico/ricettive esistenti che hanno saturato l'indice volumetrico sopra detto, sono ammessi mediante intervento edilizio diretto opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario nonché di ristrutturazione edilizia, con un incremento *una tantum* massimo del 10% di superficie lorda di pavimento rispetto a quella esistente.

Il provvedimento di concessione edilizia o la denuncia di inizio attività sono subordinati alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, a cura del Comune e a spese del concessionario, nel quale siano dichiarati i principali valori dimensionali planovolumetrici (superficie lorda di pavimento, superficie coperta, volume, altezze, distacchi ecc.), dei fabbricati esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G. 'e siano fissate le caratteristiche dell'intervento di ampliamento massimo realizzabile e di quello previsto in progetto.

Per l'edificio esistente a destinazione "albergo-ristorante", contrassegnato con il simbolo (*) ed il numero (3), è ammesso, al fine della valorizzazione delle attività turistico-ricettive, un aumento "una tantum" del volume esistente pari a mc 1.000.

ART.16 ZONE MISTE E PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE E PRODUTTIVE.

16.1 – Destinazioni d'uso

Sono le zone destinate agli impianti produttivi industriali e artigianali, ai depositi e magazzini; agli insediamenti commerciali -con esclusione delle grandi superfici di vendita e dei centri commerciali- ed ai relativi uffici tecnici ed amministrativi.

In queste zone non sono consentite edificazioni ad uso residenziale oltre i limiti indicati nelle specifiche zone, nonché edificazioni ad uso agricolo. Le funzioni compatibili sono ammesse nei limiti di connessione funzionale con la destinazione principale.

La dotazione di parcheggi privati da reperire è quella riportata all'art. 13.19, salvo specifica prescrizione di zona.

16.2 - Zona “D1” – mista

Sono le zone caratterizzate dalla esistenza contemporanea di insediamenti e funzioni artigianali/commerciali e residenziali.

Per quanto concerne le funzioni commerciali è ammesso esclusivamente l’insediamento di esercizi di vicinato così come definiti dal D. Lgs. 114/98.³

E' prevista la conservazione dell'attuale fisionomia tipologica e plurifunzionale della zona stessa.

In caso di modifiche nella tipologia degli insediamenti artigianali esistenti, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto dal V° comma dell’art.216 del R.D. 27/07/1935 n.1265 (T.U.LL.SS.), si dovranno escludere nuove attività che prevedano lavorazioni definite insalubri di prima classe ai sensi dello stesso articolo, quali risultanti dall’elenco allegato al D.M. 05/09/1994.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione integrale, di nuova edificazione e di ampliamento saranno subordinati al rispetto delle seguenti norme:

- a) volume massimo per la sola parte residenziale, funzionale all’attività economico-produttiva cui è connessa, non superiore a mc. 400;
- b) l’altezza massima non può superare la misura di mt. 8,50;
- c) il rapporto massimo di copertura, è pari al 50% del lotto interessato dall’intervento;
- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata;
- e) la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti è di mt. 10,00;
- f) la distanza minima assoluta tra edifici misurata a raggio non può essere inferiore a mt. 5,00;
- g) la distanza minima assoluta dalle strade veicolari (escluse quelle a fondo cieco) dovrà rispettare i parametri previsti dal D.M. 02.04.1968, D.lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni e/o integrazioni, con minimo di mt. 5,00;

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto dalla D.G.R. n.50416 del 28 marzo 1994.

³ Modifica introdotta in seguito al recepimento del parere espresso dalla Amministrazione Provinciale di Lecco con delibera di G.P. n.205 del 17-06-2004.

16.3 - Zona “D2” per attrezzature distributive commerciali.

Si tratta delle zone riservate alla realizzazione di insediamenti commerciali con annessi magazzini, depositi ed uffici (in quantità funzionale all’attività commerciale).

Per quanto concerne le funzioni commerciali è ammesso esclusivamente l’insediamento di esercizi di vicinato così come definiti dal D. Lgs. 114/98.⁴

Il P.R.G. individua le aree edificate o libere soggette a ristrutturazione anche con la demolizione degli edifici esistenti.

I volumi da realizzarsi dovranno avere tipologie coerenti con le caratteristiche morfologiche dei luoghi, tali da porsi in rapporto di aderenza con le forme strutturali del paesaggio circostante.

L’edificazione deve rispettare le seguenti norme:

- a) volume massimo per la sola parte residenziale funzionale all’attività commerciale cui è connessa non superiore a mc. 400;
- b) altezza massima non superiore a mt. 7,50;
- c) rapporto massimo di copertura pari al 50% del lotto oggetto dell’intervento edilizio;
- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata;
- e) la distanza minima tra pareti di edifici antistanti è di mt. 10,00;
- f) la distanza minima assoluta, misurata a raggio, tra edifici non può essere inferiore a mt. 5,00;
- g) la distanza minima assoluta dalle strade veicolari (escluse quelle a fondo cieco) dovrà rispettare i parametri previsti dal D.M. 02.04.1968, del D.Lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00.

16.4 - Zona “D3” - mista artigianale/commerciale

Sono le zone caratterizzate dall’esistenza contemporanea di insediamenti artigianali e commerciali.

Per quanto concerne le funzioni commerciali è ammesso esclusivamente l’insediamento di esercizi di vicinato così come definiti dal D. Lgs. 114/98.⁵

⁴ Modifica introdotta in seguito al recepimento del parere espresso dalla Amministrazione Provinciale di Lecco con delibera di G.P. n.205 del 17-06-2004.

⁵ Modifica introdotta in seguito al recepimento del parere espresso dalla Amministrazione Provinciale di Lecco con delibera di G.P. n.205 del 17-06-2004.

E' prevista la conservazione dell'attuale fisionomia tipologica e plurifunzionale della zona stessa.

In caso di modifiche nella tipologia degli insediamenti artigianali esistenti, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto dal V° comma dell'art.216 del R.D. 27/07/1935 n.1265 (T.U.LL.SS.), si dovranno escludere nuove attività che prevedano lavorazioni definite insalubri di prima classe ai sensi dello stesso articolo, quali risultanti dall'elenco allegato al D.M. 05/09/1994.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione integrale, di nuova edificazione e di ampliamento saranno subordinati al rispetto delle seguenti norme:

- a) volume massimo per la sola parte residenziale funzionale all'attività insediata non superiore a mc. 400;
- b) l'altezza massima non potrà eccedere la misura di mt. 8,50
- c) il rapporto massimo di copertura, per la parte non residenziale, è pari al 50 % del lotto interessato dall'intervento;
- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata;
- e) la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti è di mt. 10,00;
- f) la distanza minima assoluta tra edifici misurata a raggio non può essere inferiore a mt. 5,00;
- g) la distanza minima assoluta dalle strade veicolari (escluse quelle a fondo cieco) dovrà rispettare i parametri previsti dal D.M. 02.04.1968, D.lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92, con minimo di mt. 5,00;

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto dalla D.G.R. n.50416 del 28 marzo 1994.

Per l'insediamento artigianale esistente contrassegnato con il simbolo (*) ed il numero (11), è ammesso, per motivi di adeguamento funzionale, un suo ampliamento sino al confine stradale. Tale ampliamento dovrà garantire la realizzazione di un marciapiede della larghezza di mt. 1,50 ed essere interrato.

16.5 – Zona “D4” industriale di interesse sovracomunale

Trattasi di zona industriale dichiarata di interesse sovracomunale.

Le zone di nuova espansione produttiva ricadenti in adiacenza al comparto del polo produttivo esistente di interesse sovracomunale dovranno essere oggetto di una progettazione urbanistica, infrastrutturale ed ambientale di dettaglio, estesa a tutto l'insieme; il documento potrà essere redatto

dall'Amministrazione Comunale o presentato ad essa, per l'approvazione, da parte dei privati interessati.⁶

L'edificazione nei lotti liberi interni al predetto P.I.P. dovrà avvenire in conformità alle norme tecniche di attuazione del piano attuativo medesimo.

Per i lotti non compresi nel P.I.P. si dovranno osservare le seguenti norme:

- a) volume massimo per la sola parte residenziale connessa all'attività insediata non superiore a mc. 400;
- b) l'altezza massima non potrà essere superiore a mt.10,50;
- c) il rapporto massimo di copertura, per la parte non residenziale, è pari al 50 % della superficie fondiaria, fermo restando che nel calcolo della superficie coperta non vanno computati i volumi tecnici esterni agli edifici e le tettoie per i parcheggi;
- d) l'indice di utilizzazione minima del suolo, al di sotto del quale non è ammessa l'edificazione, è pari al rapporto di copertura del 25%;
- e) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata;
- f) la distanza minima tra pareti di edifici antistanti è di mt.10,00;
- g) la distanza minima assoluta, misurata a raggio, tra edifici non può essere inferiore a mt. 5,00;
- h) la distanza minima assoluta dalle strade veicolari (escluse quelle a fondo cieco) è fissata secondo i disposti del D.M. 02.04.68 n.1444, del D.Lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92 con un minimo di mt. 10,00;

E' ammesso l'intervento edilizio diretto ove non sia prescritto nelle tavole di azionamento il ricorso a piano attuativo.

Per l'edificio contrassegnato con il simbolo (*) ed il numero (9) è consentito, al fine di valorizzare la particolare attività produttiva ad alto contenuto tecnologico esistente, utilizzare 600 mq di superficie lorda di pavimento per uffici di progettazione. E' altresì ammesso collegare il corpo degli uffici con il corpo produttivo mediante strutture di altezza non superiore a mt. 4,00.

Le previsioni urbanistiche di natura edificatoria attribuite dalla variante generale agli ambiti inseriti in zona D4 contrassegnati, nella tavola di azionamento, dalla perimetrazione di colore marrone, sono a tutti gli effetti sospese ed inefficaci sino all'entrata in vigore di strumenti urbanistici di competenza sovracomunale che prevedano i relativi insediamenti.

16.6 Zona "D5" artigianale-industriale

⁶ Modifica introdotta in seguito al recepimento del parere espresso dalla Amministrazione Provinciale di Lecco con delibera di G.P. n.205 del 17-06-2004.

Trattasi di zona dichiarata di interesse sovracomunale riservata agli insediamenti industriali e artigianali.

Sarà necessario il ricorso al piano attuativo ove previsto sulla tavola di azzonamento del P.R.G..

Nell'edificazione si devono osservare le seguenti norme:

- a) volume massimo per la sola parte residenziale funzionale all'attività produttiva non superiore a mc. 400;
- b) l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 8,50;
- c) il rapporto massimo di copertura è pari al 50 % della superficie fondiaria, fermo restando che nel calcolo della superficie coperta non vanno computati i volumi tecnici esterni agli edifici e le tettoie per i parcheggi;
- d) l'indice di utilizzazione minima del suolo, al di sotto del quale non è ammessa l'edificazione, è pari al rapporto di copertura del 25%;
- e) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00; è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata;
- f) la distanza minima tra pareti di edifici antistanti è di mt.10,00;
- g) distanza minima assoluta, misurata a raggio, tra edifici non può essere inferiore a mt. 5,00;
- h) la distanza minima assoluta dalle strade veicolari (escluse quelle a fondo cieco) è fissata secondo i disposti del D.M. 02.04.68 n.1444, del D.Lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92 con un minimo di mt. 10,00;

Per l'edificio contrassegnato con il simbolo (*) ed il numero (8) è consentito, al fine di valorizzare la particolare attività produttiva esistente, utilizzare parte della superficie lorda di pavimento per attività espositive e di vendita

ART.17 ZONE “E” - AGRICOLE.

17.1 – Destinazioni d'uso e norme generali

Il P.R.G. prevede cinque distinte zone agricole:

- la zona E1 – agricola permanente;
- la zona E2 – forestale;
- la zona E3 – pascoliva;
- la zona I – sterile e improduttiva;
- la zona E4 – agricola di interesse comunale.

Il limite di separazione tra gli ambiti di competenza comunale e quelli di competenza sovracomunale coincide con il margine esterno (quello rivolto verso gli spazi di competenza sovracomunale) della linea di delimitazione; quanto sopra si applica anche con riguardo alla linea di

delimitazione riportata sulle tavole di azionamento del P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 32294 del 7/11/1997.

Nelle zone agricole non sono consentiti nuovi interventi con destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale, ricettiva o residenziale, salvo quanto previsto dalla L.R. 7/6/1980 n. 93.

Nelle zone agricole è consentito e favorito l'esercizio delle attività di "produzione agricola", intesa come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, di quello forestale e dell'equilibrio ecologico e naturale; pertanto in queste zone non è ammessa la realizzazione di nuove strutture che non siano finalizzate alla conduzione del fondo agricolo, ad eccezione ovviamente delle opere di bonifica idrogeologica necessarie per la stabilità dei versanti o la salvaguardia del territorio.

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

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

Per tutti i fabbricati ed i manufatti edilizi esistenti nelle zone agricole sono ammessi gli interventi di recupero di cui all'art. 31 lett. a), b), c) e d) della L. 457/1978, anche in assenza dei requisiti soggettivi di cui all'art. 3 della L.R. 7/6/1980, n. 93, alle condizioni di cui all'art. 4 della L.R. 15/1/2001, n. 1, e nel rispetto delle tipologie, delle caratteristiche e dei materiali tipici dell'architettura tradizionale rurale, in rapporto al contesto di riferimento

Il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali, con o senza opere, di edifici o manufatti adibiti all'attività agricola o di fabbricati rurali inseriti nelle zone agricole, è ammesso con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni:

- a) che l'ambito di intervento sia collegato alle necessarie infrastrutture urbanizzative viarie e di rete e che i relativi adeguamenti, ove necessari, vengano realizzati a cura e spese dell'interessato contestualmente all'intervento relativo al manufatto edilizio;
- b) che vengano mantenute le tipologie e le caratteristiche costruttive dell'architettura tradizionale rurale, con particolare riferimento ai materiali edilizi e alle tecniche costruttive;
- c) che non vengano aumentate la S.l.p. e la superficie coperta esistenti, salvo casi di comprovate esigenze igienico-funzionali, per un massimo di mq. 5,00; in tal caso –ove l'ampliamento sia finalizzato alla formazione di servizi igienici- sarà necessario predisporre un adeguato impianto di fognatura completo di

fossa settica regolamentare, secondo le norme vigenti in materia;

- d) che vengano reperiti i parcheggi privati secondo le dotazioni prescritte dall'art. 13.19 delle presenti N.T.A.;
- e) che entro una distanza di 50 mt. dall'immobile oggetto di intervento non siano ubicate stalle e concimaie;
- f) che venga sottoscritto e trascritto nei registri immobiliari un vincolo di non trasferimento della proprietà dell'immobile per anni dieci dalla data di rilascio del provvedimento abilitativo all'intervento o di presentazione di denuncia di inizio attività;
- g) è ammesso un incremento dell'altezza originaria del manufatto edilizio entro il limite di cm. 35, al fine di favorire l'utilizzo del piano superiore dei caselli esistenti;
- h) si applicano le norme di cui all'art. 4 della L.R. 15/1/2001, n. 1.

Per il recupero dei vecchi fabbricati dismessi e/o in disfacimento (con sedime individuabile), ubicati nelle zone agricole e inseriti in mappa, non si applicano i requisiti soggettivi previsti dall'art. 3 della L.R. 93/1980.

I relativi interventi di recupero devono comunque rispettare, oltre alle prescrizioni di cui all'ottavo comma del presente articolo, lettere a), b), d), e), f), le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) il progetto deve essere corredato da una indagine storica con allegata una documentazione fotografica dell'immobile oggetto di intervento, al fine di consentirne il recupero secondo le misure e le caratteristiche originali;
- b) qualora non fosse possibile ritrovare la documentazione che consenta una ricostruzione storica delle caratteristiche del fabbricato, si potrà ricostruire sul sedime originale un massimo di un piano fuori terra più un piano mansardato, con un incremento del sedime per adeguamenti igienico/tecnologici massimo del 15% rispetto a quello originale;
- c) i fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi, comunque con muratura esterna in pietra a vista, serramenti di legno di foggia tradizionale, ecc..

Per gli edifici esistenti inseriti nelle zone agricole, di fatto adibiti a residenza, laddove sia già saturato l'indice di zona, è ammesso l'incremento una tantum della superficie utile in misura non superiore al 30% di quella esistente, nel limite comunque di mc. 150 e nel rispetto dei seguenti parametri:

If max: 1 mc./mq.;

H max: mt. 7,50;

distanza dai confini: mt. 5,00;

distanza dai fabbricati: mt. 10,00.

Le norme di cui all'art. 4 della L.R. 15/1/2001, n. 1, si applicano in relazione all'intervento di cui al precedente comma, nonché in relazione alla costruzione di piccole strutture accessorie ad esclusivo servizio di un'agricoltura di consumo per le necessità del nucleo familiare (quali: alveari, ricoveri per attrezzi, ricoveri per animali da cortile) previa verifica da parte del Responsabile del Servizio dell'effettiva rispondenza delle strutture richieste ai fabbisogni del nucleo familiare.

In casi opportunamente documentati, è ammessa l'integrale demolizione di un edificio e la sua ricostruzione su un sedime il più vicino possibile a quello preesistente, purché sussistano uno o più dei seguenti requisiti:

- motivazioni di interesse pubblico connesse all'assetto del territorio (in via esemplificativa: necessità di allargamento di una strada, di arretramento da edifici e immobili di proprietà pubblica o da edifici di valenza ambientale e/o architettonica, di arretramento da fasce di rispetto);
- motivazioni di igiene e salute pubblica, salvaguardia delle distanze minime tra pareti finestrate.

La possibilità è comunque limitata ai soli casi in cui il fabbricato da demolire e ricostruire non abbia alcun intrinseco valore architettonico, storico-monumentale e/o ambientale, e a condizione che la traslazione dell'edificio non pregiudichi l'esercizio dell'attività agricola.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno è soggetta a preventiva concessione edilizia o denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicoltura ovvero di terrazzamenti e livellamenti del terreno, entrambi contenuti in abbassamenti o innalzamenti inferiori a mt. 1,50, nonché alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

La dotazione di parcheggi privati da reperire è quella riportata all'art. 13.19, salvo specifica prescrizione di zona.

17.2 - Zona "E1" - agricola permanente.

Le zone agricole permanenti sono individuate sulla tavola di azionamento del P.R.G..

Nelle zone agricole permanenti, i soggetti di cui alle lettere a), b), c), dell'articolo 3 della Legge Regionale n. 93/80, possono chiedere l'accorpamento a scopi edificatori di terreni agricoli non contigui, per

costruire o ristrutturare strutture produttive agricole e residenze annesse per il conduttore del fondo.

Dovrà essere sottoscritto, registrato e trascritto a cura del comune ed a spese del concessionario un atto unilaterale di obbligo, contenente la rinuncia irrevocabile alla edificabilità del terreno nella porzione trasferita per accorpamento, e l'impegno a non mutare la destinazione d'uso prevista.

Il lotto su cui insisterà la costruzione vera e propria dovrà avere una superficie minima di mq. 1.000 e la costruzione dovrà comunque rispettare le seguenti norme:

1 - distanza dai confini mt. 5,00

2 - distanza dai fabbricati mt. 10,00

Le condizioni per l'accorpamento sono:

a) iscrizione dell'imprenditore all'albo degli imprenditori agricoli di cui alla Legge Regionale 18/74.

b) presentazione ed approvazione di un piano di sviluppo aziendale ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regionale 51/76 di attuazione delle norme C.E.E.

c) verifica, particolarmente volta alla residenza da realizzare ed alla proporzione tra volumi residenziali e volumi produttivi, della coerenza dell'iniziativa edificatoria con gli obiettivi indicati nel piano di sviluppo aziendale, le opere in esso previste, le previsioni di investimento in esso contenute.

d) dovrà, in ogni caso, essere esclusa ogni nuova residenza in assenza di attrezzature produttive.

Le aree che concorrono a formare la capacità edificatoria trasferita non devono essere già asservite ad alcuna costruzione.

Per quanto non meglio specificato nel presente articolo valgono le disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 93/80 e nella L.R. n. 1/2001.

Per l'edificio contrassegnato con il simbolo (*) ed il numero (6) a destinazione "artigianale da trasferire" sono ammessi interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

Per l'edificio contrassegnato con il simbolo (*) ed il numero (10) a destinazione "agriturismo – pesca sportiva", è ammesso utilizzare parte della superficie lorda di pavimento esistente come spazio per attività ristorativa al servizio della funzione principale.

Nell'immobile identificato con il simbolo (*) e la lettera B è consentita l'attività commerciale e ricettiva.

17.3 - Zona "E2 - forestale"; zona "E3 – pascoliva"; zona "I – sterile-improduttiva"

Le zone forestali, pascolive e sterili improduttive sono identificate sulla tavola di azzonamento del P.R.G.

17.4 - Zona "E4" – agricola di interesse comunale.

Le zone agricole E4, costituiscono le aree agricole di interesse comunale.

In tali zone i nuovi interventi edilizi possono essere effettuati dai seguenti operatori:

- a) imprenditore singolo o associato iscritto allo Albo di cui alla Legge Regionale 13.04.1974 n. 18.
- b) titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per salariati agricoli; in questo caso il titolo abilitativo è oneroso.

17.4.1 – Parametri urbanistico-edilizi e modalità di intervento nelle zone E4.

Il rilascio della concessione edilizia agli operatori come sopra definiti o la denuncia di inizio attività sono subordinati:

- a) alla presentazione al Responsabile del Servizio di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione dell'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali.
- b) all'accertamento da parte del Responsabile del Settore Tecnico dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) per gli operatori, che siano titolari o legali rappresentanti, di impresa agricola alla presentazione al Responsabile del Settore Tecnico, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia o alla presentazione di denuncia di inizio attività, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura e foreste e alimentazione competente per territorio che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa;
- d) alla istituzione di un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica, su tutte le aree computate ai fini edificatori.

Dei requisiti dell'attestazione e delle verifiche di cui ai punti precedenti deve essere fatta specifica menzione nel provvedimento di concessione.

Il Responsabile del Servizio deve rilasciare, contestualmente alla concessione edilizia, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui al precedente punto d).

Parametri urbanistico-edilizi per interventi residenziali:

a) densità fondiaria massima:

- 0,06 mc./mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzate;
- 0,01 mc./mq. con un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato/ pascolo permanente;
- 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli;

b) altezza massima degli edifici n. 2 piani fuori terra, con un massimo di mt. 7,50;

c) distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà e dalle aree pubbliche mt. 5,00.

d) distanza dai fabbricati mt. 10,00 misurata a “squadra”, con un minimo di mt. 5,00 misurata a raggio;

e) la distanza dal ciglio stradale come da D.M. 1444/68, D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92, con un minimo di ml. 5,00.

Parametri urbanistico-edilizi per stalle, ricoveri per animali e concimaie:

a) distanza dagli agglomerati non agricoli posti esternamente all'azienda mt. 50,00;

b) altezza massima dei fabbricati n. 2 piani fuori terra, e comunque non superiore a mt. 6,00;

c) distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà mt.10,00;

d) rapporto di copertura : 10 % dell' intera superficie aziendale;

e) distanza da altri fabbricati mt. 10,00 sia a “squadra” ed a “raggio”;

f) distanza dal ciglio stradale come da D.M. 1444/68, D.Lgs. 285/92, D.P.R.495/92, con un minimo di mt. 20,00.

Parametri urbanistico-edilizi per silos e serbatoi idrici:

non è previsto nessun indice urbanistico, salvo la verifica della tutela ambientale.

Parametri urbanistico-edilizi per ricoveri di macchine ed attrezzature agricole o depositi in genere:

a) rapporto di copertura : 10 % dell' intera superficie aziendale;

b) distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà: mt. 5,00;

c) altezza massima dei fabbricati n. 2 piani fuori terra, con un massimo di mt. 6,00.

d) distanza minima tra fabbricati misurata a “squadra” ed a “raggio” mt. 10,00;

e) distanza dal ciglio stradale come da D.M. 1444/68, D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 20,00.

Parametri urbanistico-edilizi per serre fisse:

rapporto di copertura: 10 % del totale della superficie aziendale.

Le serre mobili con strutture leggere destinate a proteggere stagionalmente le colture possono essere installate senza preventivo titolo abilitativo.

Parametri urbanistico-edilizi per costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con servizi annessi:

a) rapporto di copertura : 10 % dell' intera superficie aziendale;

b) altezza massima dei fabbricati n. 2 piani fuori terra, con un massimo di mt. 6,00;

c) distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà e delle aree pubbliche mt. 10,00;

d) distanza minima dai fabbricati mt. 10,00, misurata a “squadra” ed a “raggio”;

e) distanza dal ciglio stradale come da D.M. 1444/68, D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 20,00.

ART.18 ZONA “F” - PER SERVIZI, ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.

Queste zone sono vincolate ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale di cui agli articoli 3-4-5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e dall'articolo 22 della Legge Regionale n. 51 del 20.04.1975 e successive modificazioni e integrazioni.

Ferma restando la destinazione generale a standard urbanistici, la destinazione specifica di ciascuna area ha valore indicativo e può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale.

18.1 - Zone speciali (attrezzature di interesse comune -at-).

Le zone speciali identificano le attrezzature private esistenti o future di interesse pubblico (scuole private, oratori, ecc.), nonché quelle di interesse generale.

In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:.

a) per nuove attrezzature su aree libere, l'indice di fabbricabilità (IF) è pari a 2 mc./mq;

b) rapporto di copertura: 40%.

- c) altezza massima: tre piani fuori terra, con un massimo di mt. 10,50;
- d) distanza tra fronti di fabbricati: mt.10,00;
- e) distanza tra fabbricati misurata a raggio: mt. 5,00;
- f) distanza dal ciglio stradale: come da D.M. 1444/68, D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92, con un minimo di mt.5,00;
- g) parcheggi privati come da art.13.19 delle presenti N.T.A.
 - i) per le attrezzature esistenti, anche con indici edificatori già saturati o maggiori di quelli prescritti, è ammesso l'ampliamento fino al 10% della superficie lorda di pavimento esistente.

18.2 - Aree per l'istruzione (is).

Il P.R.G. individua le aree esistenti o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione: scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore.

L'edificazione è regolata dalla normativa specifica esistente per i diversi tipi di scuola, con le seguenti prescrizioni:

- 1] distanza tra fronti di fabbricati mt.10,00;
- 2] distanza tra fabbricati misurata a raggio mt. 5,00;
- 3] distanza dal ciglio stradale come da D.M. 1444/68, D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92, con un minimo di mt.5,00.

18.3 - Attrezzature tecnologiche urbane (at).

Le cabine destinate alle attrezzature tecnologiche urbane (cabine ENEL, TELECOM, acquedotto,gas ecc.) potranno essere costruite a confine di proprietà in deroga a quanto previsto dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio, senza verifica volumetrica ed anche nelle fasce di rispetto stradale, come identificate nella Circolare LL.PP. n. 5980 del 30.01.1970.

18.4. -V- Verde pubblico attrezzato (parco gioco, sport).

Sono le zone destinate alla conservazione ed alla creazione di spazi, pubblici o di uso pubblico, a parco, ad attrezzature per lo sport, il gioco ed il tempo libero, nonché ad attrezzature complementari del verde, nelle quali non sono ammesse costruzioni che possano creare pregiudizio al godimento delle aree da parte dei cittadini, né alterare significativamente le caratteristiche ambientali o panoramiche dei luoghi interessati.

Eventuali edifici annessi od al servizio dell'attività sportiva non potranno superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera area

attrezzata (fatta salva la realizzazione di coperture stagionali), con un'altezza adeguata alle esigenze indotte dall'attività insediata, nel rispetto di quanto stabilito al comma precedente.

Modalità d'intervento: dove non sia prescritto un piano attuativo convenzionato o di iniziativa pubblica è previsto l'intervento edilizio diretto da parte del Comune, o da parte di Enti e/o Associazioni sportive private o privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, con possibilità di gestione economica dell'attività insediata, purché sia garantito a mezzo di convenzione l'uso pubblico delle attrezzature.

Nel sottosuolo delle aree inserite in tali zone potranno essere realizzati, da parte dei proprietari delle aree, parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporanea, purché sia garantita, con la relativa convenzione trascritta nei registri immobiliari, la cessione gratuita al Comune, o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico, del suolo e la contestuale sistemazione a verde con idonee piantumazioni e attrezzature.

Ove l'area faccia già parte del patrimonio comunale si applicheranno, ai fini di cui al comma precedente, le procedure di evidenza pubblica di cui all'art. 3 della L.R. 19/11/1999 n. 22.

18.5 - -vr- Verde attrezzato di rispetto.

Sono le zone ricomprese in ambiti sottoposti a tutela ambientale e paesistica, nonché alla salvaguardia di quegli elementi naturali presenti sul territorio.

Sono aree liminari a presenze naturalistiche di rilevanza ambientale quali corsi d'acqua o macchie vegetali.

Deve essere prevista la rinaturalizzazione, il mantenimento ed il recupero dello spazio alla sua connotazione naturale, con divieto di ogni edificazione ed alla circolazione di automezzi e motocicli.

18.6 - Zona a parcheggio pubblico (p).

Comprende aree pubbliche o di uso pubblico, al di fuori delle sede stradali, specificamente attrezzate ad accogliere il parcheggio, anche su più livelli, degli autoveicoli. Non vi è ammessa alcuna edificazione, salvo piccole costruzioni, in forma precaria, per il controllo dell'accesso e della sosta dei veicoli.

Modalità di intervento: ove non sia previsto un piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica, si procede con intervento edilizio diretto da parte del Comune o da parte del privato proprietario limitatamente al sottosuolo nelle forme e con le modalità stabilite al

punto 4 del presente articolo, con l'obbligo in tal caso di cessione gratuita del suolo o di costituzione sul medesimo di servitù perpetua di uso pubblico in favore del Comune.

18.7 – Attrezzature portuali di uso pubblico

Le zone destinate alle attrezzature portuali turistiche di uso pubblico, esistenti ed in progetto, sono indicate nel P.R.G. mediante apposita campitura che ne definisce la posizione lungo il litorale del lago. Dette aree sono di competenza del demanio della navigazione interna e sono gestite dal Comune per delega regionale.

Le aree a lago interessate direttamente o indirettamente dalle attrezzature portuali di cui sopra dovranno essere pubbliche o acquisite all'uso pubblico, oppure, se private, dovranno essere asservite all'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale.

Sulle aree pubbliche gli interventi privati potranno essere concessi solo in diritto di superficie, per un periodo massimo di 15 anni, eventualmente rinnovabile.

art. 18.8 Area per impianti di distribuzione carburanti

Le disposizioni di cui al presente articolo normano gli impianti e le attrezzature per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline di copertura le isole di distribuzione, le costruzioni o i chioschi necessari alla permanenza del personale, i servizi igienici per l'esercizio stesso e per gli utenti, spazi per la vendita di accessori e per il ristoro dei clienti, conformemente alla normativa vigente e in particolare al Regolamento Regionale n. 2 del 13-05-2002 "Attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti".

La collocazione degli impianti deve garantire le aree di visibilità secondo quanto stabilito dal nuovo codice della strada.

Ogni struttura o apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi a una distanza non inferiore a 5.00 mt dal limite esterno del marciapiede o, in assenza, dal ciglio stradale.

Indici urbanistici

Superficie fondiaria: massima di 800 mq al netto di eventuali spazi a parcheggio

Rapporto di copertura massimo del 20% al netto delle pensiline

L'altezza massima degli edifici è di 6.00 mt

Le modalità d'intervento sull'area prevedono la predisposizione di un'analisi ambientale del contesto d'intervento.

ART.19 ZONA "G" - DI RIVALUTAZIONE AMBIENTALE.

19.1 Destinazioni d'uso

In tali zone, dichiarate di interesse comprensoriale non sono ammesse le edificazioni ad uso produttivo (industriale ed artigianale), direzionale e commerciale.

19.2 Parametri urbanistico-edilizi e modalità di intervento

Le zone di rivalutazione ambientale proprio per la stretta correlazione con le zone abitate e per le utilizzazioni agricole e residenziali in atto al loro interno dovranno essere fatte oggetto di uno specifico progetto che preveda:

- a) la definizione puntuale del tipo di zonizzazione sovracomunale;
- b) quegli interventi di tipo infrastrutturale da realizzare nell'ambito delle zone di rivalutazione (strade, fogne, acquedotti, derivazioni d'acqua, argini, ecc.);
- c) le forme dell'utilizzazione agricola dei terreni, ivi compresa l'eventuale nuova edificazione di attrezzature produttive per l'agricoltura;
- d) gli interventi di protezione, miglioramento ed utilizzo del patrimonio forestale;
- e) gli eventuali spazi, percorsi, aree da aprire all'utenza pubblica, gli interventi rivolti in positivo ed attrezzarli le forme, i tempi, i modi in cui ne sarà consentita l'utilizzazione da parte del pubblico;
- f) gli interventi rivolti alla salvaguardia, alla valorizzazione ed alla eventuale fruizione da parte del pubblico degli elementi di interesse culturale, naturalistico, paesaggistico, storico, artistico, archeologico;
- g) divieto di ogni tipo di edificazione ad eccezione di attrezzature al servizio dell'agricoltura o di interesse collettivo previsto nell'apposito progetto di zona.

Il cambio di destinazione d'uso e la destinazione ad attività agrituristica di vecchi rustici destinati all'agricoltura è ammessa solo se specificatamente prevista dal programma aziendale di sviluppo (articolo

70, L.R. 51/769) e se l'introito derivante da questa attività collaterale non diviene prevalente rispetto a quello derivante dall'attività agricola vera e propria come specificato dai progetti agricoltura e turismo.

Nelle zone G trovano inoltre applicazione le seguenti norme:

- 1) per le residenze esistenti, non al servizio delle attività agricole che si trovano di fatto nell'ambito della zona di rivalutazione ambientale, viene autorizzata la concessione "una tantum" di un incremento del 20% della superficie utile calpestabile e comunque non superiore a 50 mq;
- 2) è fatto divieto di apertura di nuove strade per il traffico motorizzato;
- 3) ogni altra attrezzatura tecnologica di pubblico interesse è ammessa a condizione che si provveda al ripristino della situazione preesistente, per il corretto assetto dell'ambiente circostante;
- 4) è vietata ogni opera di captazione o derivazione tendente alla modifica del regime delle acque, salvo le opere di difesa idrogeologica e di arginatura e quelle tendenti a migliorare l'utilizzazione agricola dei terreni circostanti corpi idrici;
- 5) divieto di apertura di nuove cave torbiere e di riattivazione di quelle inattive da più di sei mesi;
- 6) divieto di transito motorizzato al di fuori delle strade;
- 7) divieto per gli utenti di transito anche pedonale al di fuori dei percorsi aperti al pubblico;
- 8) divieto di abbandonare o smaltire rifiuti solidi;
- 9) divieto di raccolta o danneggiamento di piante, fiori e prodotti dell'agricoltura, al di fuori dell'attività agro-silvo-zootecnica.

Nell'ambito territoriale dei Montecchi di Colico e della penisola di Piona, di interesse sovracomunale, si applica quanto previsto dal vigente Piano di Rivalutazione Ambientale, di competenza della Comunità Montana n.15.

Nel caso in cui il Piano di Rivalutazione Ambientale dei Montecchi di Colico e della penisola di Piona dovesse perdere la sua efficacia si continueranno ad applicare, in relazione a tale ambito, sia l'azzonamento che le norme tecniche di attuazione previste dal piano attuativo medesimo, in quanto parti integranti del P.R.G. Comunale.

ART.20 ZONA “H” - FASCE DI RISPETTO – NORME GENERALI

Sono aree nelle quali l'edificazione è limitata da specifiche normative di legge che ne condizionano, per motivi diversi (infrastrutturali, viabilistici, sanitari, ecc...), gli interventi edificatori.

L'area delle fasce è sempre conteggiabile agli effetti della superficie coperta e, qualora al proprio segno grafico sia sovrapposto

altro segno di zona edificabile, è conteggiabile nei limiti della densità edilizia prevista per la zona stessa.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 31 della L. 457/1978, salvo specifiche prescrizioni di zona, a condizione che non rechino concreto pregiudizio all'interesse pubblico sotteso allo specifico vincolo di fascia di rispetto e fermo restando che, in caso di esproprio, gli interventi di recupero realizzati successivamente alla data di adozione della variante generale al P.R.G. non incideranno sulla valutazione dell'immobile espropriando e sulla relativa indennità.

20.1 - Fasce di rispetto da corsi d'acqua.

Le piantagioni ed i movimenti del terreno non potranno essere tenuti a distanza inferiore di mt. 4 dal piede degli argini o loro accessori.

L'edificazione e gli scavi non potranno essere tenuti a distanza inferiore di mt. 10 dal piede degli argini o loro accessori, salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di azionamento.

Nelle fasce di rispetto dei torrenti Inganna e Perlino, che costituiscono gli elementi di connessione dei sistemi ambientali dei Montecchi e del Legnone, devono essere mantenuti gli alberi, i gruppi di alberi e gli altri elementi consistenti del verde di ripa.

L'edificazione dovrà avvenire ad una distanza di ml. 10,00 dalla proprietà demaniale, salvo maggiori distanze indicate nella tavola di azionamento.

20.2 - Zone di rispetto stradale, e fasce di rispetto e di arretramento.

Interessano le aree destinate alla protezione e all'allargamento delle strade, secondo le disposizioni della normativa vigente in materia.

Le fasce di rispetto a lato delle strade e degli incroci e le fasce di arretramento dei bordi delle zone edificabili hanno valore prescrittivo assoluto quanto a destinazione d'uso.

L'indicazione grafica nel P.R.G. della fascia di rispetto stradale, nel caso di previsione di nuovi assi stradali, vincola le superfici adiacenti fino all'approvazione del progetto esecutivo della strada e dei relativi snodi; dopo di che il vincolo, fermo restando le caratteristiche geometriche dello stesso, viene a sposare il tracciato definitivo dell'intervento viabilistico.

Il P.R.G., con apposito contrassegno di zona, indica le fasce di rispetto ai lati della sede stradale.

Fanno eccezione gli interventi previsti relativi alle infrastrutture viarie e per le attrezzature tecnologiche urbane.

In ogni caso dovranno essere rispettate le norme di cui al D.M. 02.04.1968 e D.M. 01.04.1968, tenuto conto della Circolare Ministeriale 30.12.1970 n. 5980, del D.lgs. 285/92 e successive integrazioni e/o modificazioni e del relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 495/92 e successive integrazioni e/o modificazioni, come di seguito specificato.

a) Fuori dal centro abitato

Le distanze da osservarsi dal confine stradale nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- m 40,00 nel caso della superstrada Lecco-Colico
- m 30,00 nel caso delle strade statali e provinciali
- m 20,00 nel caso delle strade comunali
- m 10,00 nel caso delle strade vicinali.

Le distanze da osservarsi dal confine stradale nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a:

- m 5,00 nel caso della superstrada Lecco-Colico
- m 3,00 nel caso delle strade statali e provinciali

b) Fuori dal centro abitato, ma entro le zone edificabili o trasformabili del PRG.

Le distanze da osservarsi dal confine stradale nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- m 20,00 nel caso della superstrada Lecco-Colico
- m 10,00 nel caso delle strade statali e provinciali

c) Entro il centro abitato

Nel caso delle strade comunali o vicinali, nelle Zone C ed E, la distanza minima da osservarsi nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, con esclusione di quelle private a fondo cieco al servizio di singole costruzioni o di singoli insediamenti, deve essere di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00

Si applicano, inoltre, le prescrizioni in tema di distanze dettate nelle singole zone del P.R.G., in quanto integrative della disciplina statale sopra riportata.

Le fasce di rispetto e di arretramento a lato delle strade dovranno essere prevalentemente alberate (ove ciò non rechi pregiudizio alla viabilità) e, a giudizio insindacabile dell' Amministrazione, in esse

potranno essere ammesse (opere elencate nella circolare dei LL.PP. n.5980 del 30.12.1970):

- parcheggi scoperti che non comportino la costruzione di edifici;
- distributori carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche, fognanti e di canalizzazioni irrigue;
- pozzi e serbatoi;
- metanodotti e gasdotti;
- recinzioni e siepi a carattere provvisorio;
- strade a servizio dell'edificazione, strade di raccordo ecc.;
- insegne segnaletiche.

I fabbricati preesistenti alla data di approvazione della variante generale al P.R.G. potranno essere sopralzati sul loro sedime per adeguamenti igienico-funzionali e per recuperi abitativi di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n. 22/99.

E' ammessa la demolizione di edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e la ricostruzione nella stessa proprietà al di fuori della fascia stessa, anche a prescindere dalla superficie fondiaria, con un incremento della s.l.p. del 15% rispetto all'esistente, previa stipula di convenzione con il comune avente ad oggetto la cessione gratuita degli immobili ricadenti in fascia di rispetto stradale.

20.3 - Rispetto degli elettrodotti.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti dovranno essere rispettivamente:

- 1) per le linee da 132 KV uguale o maggiore a mt. 10 mt. da qualunque conduttore;
- 2) per le linee da 220 KV uguale o maggiore a mt. 18 mt. da qualunque conduttore;
- 3) per le linee da 380 KV uguale o maggiore a mt. 28 mt. da qualunque conduttore;

Per le linee di tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto va calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per le linee di tensione inferiore a 132 KV, restano ferme le distanze previste dal D.I.M. del 16 gennaio 1991.

Per eventuali linee di tensione superiori a 380 KV, le distanze di rispetto saranno stabilite dalla Commissione prevista dall'art.8 dal D.P.C.M. 23 aprile 1992.

Le distanze di rispetto delle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

Per l'elettrodotto ferroviario a 66 KV "Morbegno-Milano Rogoredo" la fascia di rispetto ha una larghezza di mt. 22 e ha come linea mediana l'asse della palificazione di sostegno.

20.4 - Rispetto di sorgenti e pozzi.

Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono a sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa.

20.4.1. - Zone di tutela assoluta.

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, tale area deve essere recintata e provvista di canalizzazione delle acque meteoriche - art.6 del D.P.R. 24/05/1988 n.236.

Deve avere una estensione di raggio non inferiore a mt. 10,00.

20.4.2. - Zone di rispetto.

Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere una estensione di raggio non inferiore a mt. 200,00, rispetto al punto di captazione ed anche all'intorno dei serbatoi di accumulo dell'acqua, come prescritto dal punto 2.4.1. dell'allegato 3 della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento dello 04/02/1977.

Nelle zone di rispetto sono vietate le attività elencate nell'art.6 del D.P.R. 24 maggio 1992 n.236 e successive modificazioni ed integrazioni.

20.5 - Rispetto di zone cimiteriali.

Le aree di rispetto cimiteriale, individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G., sono destinate esclusivamente a cimiteri e

relative aree di tutela, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265, e successive integrazioni, nonché applicandosi le disposizioni dei successivi commi.

È vietata la costruzione di nuovi edifici.

Sono eccezionalmente ammesse, dietro autorizzazione del Responsabile del Servizio, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni saranno comunque a titolo precario.

L'ampliamento degli edifici esistenti è consentito, nei limiti del 10% della s.l.p. esistente, per adeguamenti funzionali all'utilizzo.

Ai fini della tutela dell'igiene ambientale, l'edificio esistente nell'area di rispetto del cimitero di Olgiasca, contrassegnato con il simbolo ed il n. 2, può essere demolito e ricostruito, a parità di volume, nell'adiacente zona "C1"-residenziale a verde privato.

L'edificio individuato con il simbolo (*) ed il n. 2a può essere demolito e ricostruito fuori dalla zona di rispetto cimiteriale in ambito di interesse comunale, zona C1 di proprietà, con una volumetria massima non superiore a 350 mc. complessivi.

Le aree identificate con il simbolo (*) e la lettera A ricadenti a Nord, nella ex fascia di rispetto al cimitero di Colico di 100 mt, ora ridotta a 50 mt con Deliberazione del Commissario Regionale –USSL di Bellano n. 17 del 9-6-1994 n. 262, possono essere azionate come zona agricola permanente o verde pubblico attrezzato, ed utilizzate per la realizzazione di parcheggio o altre infrastrutture viabilistiche o, infine, nel caso di trasformazione in zona edificabile, le aree possono essere "rese edificabili solo ai fini volumetrici e pertanto sulle stesse non si potrà edificare".

20.6 - Rispetto linea ferroviaria.

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie per una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml.30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Si dovrà, comunque, rispettare quanto previsto dal D.P.R. 11.07.1980 n.753 e successive modificazioni ed integrazioni.

Eventuali deroghe alla distanza minima di ml. 30,00 dovranno essere autorizzate dall'Ente Ferrovie.

A norma dell'art.15 della legge 17/05/1985 n.210 l'Istituzione dell'Ente Ferrovie dello Stato-, i beni ferroviari destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'Ente Ferrovie dello Stato, pertanto ogni diversa

destinazione dovrà essere oggetto di intesa tra l'Ente proprietario in base all'art.25 della L.210/85.

Per le opere di manutenzione ordinaria degli impianti di proprietà dell'Ente Ferrovie dello Stato verranno applicate le disposizioni contenute nella Circolare Ministero LL.PP. n.1918 del 16.11.1977.

20.7 - Rispetto dagli impianti di depurazione.

All'intorno degli impianti di depurazione esistenti è prevista una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità per una estensione non inferiore a ml.100,00, come prescritto dal punto 1.2 comma 7, dell'allegato 4 della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento dello 04/02/1977.

ART.21 COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE (C.R.U.A.).

21.1 - Inquadramento.

Il comparto ricomprende il tratto terminale del lungolago di Colico verso est, e riveste particolare rilevanza da un punto di vista ambientale per la sua stretta relazione con lo specchio lacustre, oltre ad essere interessata del torrente Inganna nel suo ultimo tratto, prima della immissione nel Lago di Como.

L'ambito in considerazione, che costituisce la base del Montecchio di centro, ossia di uno dei quattro colli presenti lungo la fascia lacustre del territorio comunale, è caratterizzato da una edificazione abbastanza recente (anni 60/70), con prevalenza di volumi a carattere artigianale/industriale, in parte dismessi e degradati ed in parte ancora in attività, ancorché non coerenti con la vocazione dei luoghi.

Parametri urbanistico/edilizi dello stato di fatto attuale:

- superficie dell'intero comparto	mq. 75.259,60
- volumetria complessiva	mc. 56.775,71
- indice territoriale	mc/mq. 1,32

21.2 - Finalità.

La presenza di volumi artigianali ed industriali, non coerenti con la vocazione dei luoghi, impone una complessiva riqualificazione sia urbanistica che edilizia, in stretta relazione con le presenze naturalistico/ambientali sia interne al comparto che limitrofe ad esso.

Per una corretta e puntuale riqualificazione dell'intero comparto, si dovranno recuperare a spazi di uso pubblico le aree adiacenti sia ai corsi d'acqua che al lago di Como, in modo che si realizzi una continuità lungo la sponda del lago tale da congiungere e relazionare le alture dei Montecchi poste agli estremi della fascia lacustre in trattazione.

Il recupero dell'intero comparto avverrà nel rispetto delle presenze naturalistico-ambientali e dovrà essere orientato allo sviluppo delle funzioni turistico-ricettive, integrate con residenza di qualità e con funzioni e servizi di interesse generale, reperiti in quantità adeguata alle dotazioni di legge e con un alto standard qualitativo.

Si potranno, in tal modo, legare i singoli volumi con gli spazi attrezzati e, questi ultimi, porsi come punti di cucitura tra l'edificato e la restante parte liminare di rilevanza naturalistica ed ambientale.

Questo nuovo polo attrattivo, con le sue varie funzioni, dovrà essere un punto qualificante della realtà turistica colichese, tale da favorire una presenza turistica diluita su tutto l'arco dell'anno e non invece, come attualmente accade, nel solo periodo estivo.

Con queste prospettive il comparto in trattazione sarà anche punto di riferimento di quelle realtà presenti nei Comuni limitrofi quali possono essere i Comuni dell'alto lago, della bassa Valtellina e della Valchiavenna.

21.3 – Attuazione.

La riqualificazione del comparto avverrà tramite l'attuazione di singoli piani attuativi previsti per i singoli sub-comparti, i quali saranno preceduti dall'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, previo parere dell'organo consultivo competente (Commissione urbanistica), di uno strumento-guida di progettazione urbanistica unitaria definito documento di coordinamento urbanistico ambientale, volto ad orientare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia nei sub-comparti, in modo da relazionare correttamente entrambe con il paesaggio e con i valori del contesto ambientale e da armonizzare i vari progetti edilizi alle infrastrutture di uso pubblico e viarie previste, affinché si crei un disegno organico e funzionale oltre che rispettoso della connotazione paesistico-ambientale del sito.

Il documento di coordinamento urbanistico ambientale può essere redatto dall'Amministrazione Comunale o dai privati interessati e dovrà:

- sviluppare in termini progettuali di larga massima il disegno di assetto urbanistico ed ambientale complessivo, con riferimento sia alle edificazioni che agli standards urbanistici;
- stabilire le tipologie edilizie, i materiali e gli elementi costruttivi, in sintonia con il contesto ambientale locale;
- definire sia la localizzazione che la scelta degli standards e l'ubicazione della rete viaria in funzione delle esigenze pubbliche;
- potrà eventualmente articolare in modo diverso i sub-comparti, anche con riferimento alla loro delimitazione in base alle problematiche connesse all'attuazione degli interventi;

Il documento di coordinamento urbanistico ambientale costituisce un elaborato specifico di inquadramento, di indirizzo e di coordinamento nell'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. e non è assimilabile ad uno strumento di pianificazione attuativa.

La nuova volumetria massima ammessa complessivamente nel comparto e assegnata ai singoli sub-comparti risulta pari a mc. 44.000 circa.

Per le aree esterne alla perimetrazione dei singoli sub-comparti ma all'interno della perimetrazione del C.R.U.A., la previsione azzonativa di P.R.G. ha valore prescrittivo, fatta salva la possibilità di variazione in sede di documento di coordinamento urbanistico ambientale, ove trattasi di destinazione a servizi ed infrastrutture di uso pubblico.

La dotazione di parcheggi privati da reperire è quella riportata all'art. 13.19 delle N.T.A., salvo specifica prescrizione di sub-comparto.

Per le aree interne alla perimetrazione del C.R.U.A. la quantità di standard indicata in ogni comparto e costituente scelta strategica del Documento di Coordinamento, ha carattere prescrittivo anche se in misura eccedente i minimi normativi.

Di seguito si riportano le previsioni relative a ciascuno dei sub-comparti.

Sub- comparto 1: Trattasi di un sub-ambito con la presenza di edificazione sia di tipo extra-residenziale ora dismessa, che di aree inedificate. La superficie del sub-comparto è pari a mq. 29.994 circa, con fabbricati aventi destinazione extra-residenziale (capannone con annesso edificio a servizi), per una volumetria pari a mc. 40.324 circa. In relazione a tali volumi extra-residenziali, considerata la loro incompatibilità con il contesto e con gli obiettivi di riqualificazione del comparto, si prevede la demolizione.

Parametri urbanistico edilizi a cui dovrà attenersi il piano attuativo del sub-comparto:

- a) destinazioni d'uso: residenza e turistico ricettiva, come previsto dagli artt. 14 e 15 delle N.T.A.;
- b) volumetria massima ammissibile: mc. 21.000,00 di cui almeno mc. 4500 ad uso turistico-ricettivo;
- c) distanza minima tra fronti di edifici all'interno del sub-comparto ml.10,00;
- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00, è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- e) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;
- f) altezza massima degli edifici pari a due piani fuori terra più mansardato, non superiore a ml.7,50, misurata in gronda.
- g) rapporto di copertura massimo riferito agli edifici privati: pari al 20% della superficie territoriale del sub-comparto;
- h) obbligo di reperimento, all'interno del comparto, delle aree per standard, nella misura di legge, con previsione di realizzazione diretta, secondo le modalità e le caratteristiche che verranno stabilite nel documento di coordinamento urbanistico ambientale, di complesso polivalente di uso pubblico (auditorium, spazio espositivo, ecc...);
- i) nella progettazione si dovrà avere la massima attenzione alla connotazione paesistico/ambientale della zona; pertanto, non si dovranno usare materiali in contrasto con detta connotazione. Particolare attenzione all'uso di adeguati ed appropriati materiali di finitura e di arredo urbano.

Sub- comparto 2: Caratterizzato dalla presenza di volumi extra-residenziali per attività produttive, oggi dismesse, non più compatibili con il tessuto urbanistico attuale e con gli obiettivi di riqualificazione: è prevista pertanto la demolizione di tali strutture. La superficie del sub-comparto è pari a mq. 7.831 circa, con una volumetria esistente, ad uso prevalentemente extra-residenziale (capannoni dismessi e degradati), pari a mc. 6.173 circa.

Parametri urbanistico edilizi a cui dovrà attenersi il piano attuativo del sub-comparto:

- a) destinazioni d'uso: turistico-ricettiva (vd. art. 15 delle N.T.A.).
- b) volumetria massima edificabile pari a mc. 8.500;
- c) distanza minima tra fronti di edifici all'interno del sub-comparto ml.10,00;

- d) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00, è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- e) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;
- f) altezza massima degli edifici: mt. 9,00, pari a tre piani fuori terra;
- g) rapporto di copertura massimo per gli edifici privati: pari al 20% della superficie territoriale del sub-comparto;
- h) obbligo di reperimento delle aree per standard, nella misura di legge;
- i) nella progettazione si dovrà avere la massima attenzione alla connotazione paesistico/ambientale della zona; pertanto, non si dovranno usare materiali in contrasto con detta connotazione. Particolare attenzione all'uso di adeguati ed appropriati materiali di finitura e di arredo urbano.

Sub- comparto 3 : Il sub-ambito ha una estensione di circa mq. 6.496 circa, di cui mq. 180 circa coperti da insediamenti prettamente di carattere residenziale.

Parametri urbanistico/edilizi a cui dovrà attenersi il piano attuativo del sub-comparto:

- a) destinazioni ammesse: turistico-ricettivo (art. 15 N.T.A.);
- b) volume massimo: 4.000 mc., compreso quello esistente;
- c) altezza massima: corrispondente a due piani fuori terra, con un massimo di mt. 6,50;
- d) distanza minima del fabbricato dai limiti della proprietà: mt. 5,00; è ammessa la contiguità convenzionata;
- e) distanza minima tra pareti: pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt. 10,00;
- f) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: dovrà rispettare i disposti del D.M. 2/4/1968 n. 1444, del D.Lgs. 285/1992 e del D.P.R. 495/1992, con un minimo pari a mt. 5,00.

Sub-comparto 4: Attualmente l'area è interessata da una edificazione di volumi extraresidenziali non più compatibili con la connotazione paesistico/ambientale della zona.

Parametri urbanistico edilizi a cui dovrà attenersi il piano attuativo del sub-comparto:

- a) destinazioni ammesse: residenza (art. 14 N.T.A.);
- b) volume sull'intero comparto non superiore a mc.2.000;

- c) rapporto di copertura massimo pari al 20% della superficie territoriale del sub-comparto;
- d) altezza massima non potrà superare i ml, 7,50 (misurata in gronda), corrispondente a due piani fuori terra più mansardato;
- e) distanza minima tra fronti di edifici all'interno del sub-comparto ml.10,00;
- f) la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00, è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata sul confine;
- g) le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt. 5,00;
- h) obbligo di cessione di aree per standard, nella misura minima pari a mq. 3230,00, il tutto da localizzare all'interno della perimetrazione del sub-comparto;
- i) nella progettazione si dovrà avere la massima attenzione alla connotazione paesistico/ambientale della zona ; pertanto, non si dovranno usare materiali in contrasto con detta connotazione.Particolare attenzione all'uso di adeguati ed appropriati materiali di finitura e di arredo urbano

Sub-comparto 5:- Questo sub-comparto ricompreso, tra la Via Montecchio nord e lo specchio del lago di Como, risulta attualmente destinato a rimessaggio e riparazione delle imbarcazioni, oltre a costituire un punto di attracco delle imbarcazioni stesse (centro nautico).Essendo l'attuale tipologia edilizia incompatibile con l'assetto paesistico/ambientale del sito, si dovrà prevedere, con il piano attuativo (corredato da uno studio di arredo urbano), la riqualificazione dell'attuale porto turistico, con demolizione dei manufatti incompatibili dal punto di vista paesaggistico/percettivo. Potranno essere previsti, sull'area di sedime, dei volumi di impatto leggero, con una maggiore apertura del cono visivo a lago, coerenti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione visuale.

L'area in trattazione ha una superficie di mq. 6.047 circa, per una volumetria esistente pari a mc. 5.187 circa e una superficie coperta di circa mq. 926.

La riqualificazione dell'area con il piano attuativo potrà essere oggetto di edificazione nella misura massima complessiva del 10% di incremento della superficie coperta esistente.

Destinazione d'uso: porto turistico, con spazi per rimessaggio e riparazione delle imbarcazioni, nonché infrastrutture connesse e funzionali, quali ristorazione, spacci, attrezzature ricreative, servizi ecc..

Nella progettazione si dovrà avere la massima attenzione alla connotazione paesistico/ambientale della zona; pertanto non si dovranno usare materiali in contrasto con detta connotazione. Particolare attenzione all'uso di adeguati ed appropriati materiali di finitura e di arredo urbano

ART. 22: COSTRUZIONI DEMOLITE, COSTRUZIONI ACCESSORIE, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE, SUPERFETAZIONI, RECINZIONI, ACCESSI.

22.1 – Costruzioni demolite.

In tutto il territorio comunale, salvo specifica prescrizione di zona, le costruzioni demolite da calamità naturali, potranno essere ricostruite solamente se riprodurranno con esattezza l'ingombro preesistente e la medesima volumetria e destinazione d'uso.

22.2 – Costruzioni accessorie.

Per costruzioni accessorie si intendono quegli edifici o parte di essi destinati ad uso accessorio e pertinenziale rispetto alla funzione principale quali per esempio ripostigli, centrali termiche, locali per ricovero attrezzi, cabine di servizi o rete e comunque, nel rispetto dell'art.817 del codice civile.

Per le zone omogenee B – C - E, nel caso la costruzione accessoria, così come sopra definita, ecceda l'indice volumetrico fondiario espresso in mc./mq. od in percentuale, previsto per singola zona omogenea, sarà ammessa la costruzione di detto volume nella misura "una tantum", pari al rapporto di copertura di 1/10 della superficie del lotto ancora libero da edificazioni, con un massimo di superficie coperta pari a mq.30,00.

Per i lotti aventi una superficie libera minore di mq.150,00 e maggiore di mq.50,00 è consentita l'edificazione di accessori con una superficie coperta massima di mq. 15,00.

La distanza minima dalle strade comunali per gli accessori è pari a ml.5,00.

La deroga agli indici fondiari può essere esercitata esclusivamente per gli accessori con altezza massima in gronda pari a ml. 2,50 e massima in colmo pari a ml. 3,00, da edificarsi nell'ambito del lotto su cui insiste il fabbricato principale.

Il rilascio della concessione edilizia o la denuncia di inizio attività sono subordinati alla stipula da parte del richiedente, a sua cura e spese, di un vincolo pertinenziale debitamente registrato e trascritto sui pubblici registri immobiliari.

22.3 – Attrezzature tecnologiche.

Le attrezzature tecnologiche urbane, al servizio delle reti elettriche, idriche, telefoniche, fognarie, metanodotti, ecc. non sono computate ai fini del volume, della superficie lorda di pavimento, della superficie coperta, nonché del calcolo delle distanze dai confini.

Inoltre, se la relativa altezza non supera ml.3,00, esse sono ammesse all'interno delle fasce di rispetto.

22.4 – Superfetazioni.

Per superfetazione si intende ogni elemento spurio dell'unità edilizia, aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni, e completamente estranee alle medesime.

22.5 - Recinzioni

Le recinzioni in fregio alle strade carrabili di proprietà statale, provinciale o comunale dovranno distare non meno di mt. 4,00 dall'asse stradale, salvo prescrizioni particolari previste fuori dai centri abitati dall'art. 20.2 delle presenti N.T.A., con un minimo di ml. 1,50 dal ciglio stradale.

Le recinzioni nelle aree edificabili A, A1, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3, D4, D5 dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere realizzate in legno, ferro o rete metallica, comunque con disegno di tipo regolare e del tipo trasparente;
- b) l'altezza massima è di mt. 1,80, misurata dal terreno naturale di proprietà, compreso eventuale cordolo in calcestruzzo non superiore a cm. 80.

Le recinzioni delle proprietà edificate in zona omogenea E4 dovranno avere una altezza massima di ml. 1,50 ed eseguite come sotto specificato:

- a) in legno, staccionata a disegno aperto, compreso eventuale cordolo non superiore a cm. 50;

b) in paletti in legno o ferro infissi nel terreno e rete plastificata color verde a maglie larghe, compreso eventuale cordolo non superiore a cm. 50.

Nelle zone agricole E1, E2, E3, I ed in quelle E4 non edificate è vietato ogni tipo di recinzione delle proprietà se non con siepi o staccionate in legno, eccettuate le specifiche necessità legate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento.

22.6: Accessi

Gli accessi carrai dovranno:

- nelle zone A, A1, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, E1, E3, E4 avere larghezza non inferiore a mt. 3,00 e dovranno mantenere i cancelli e chiusure di ogni tipo a non meno di mt. 2,50 dal filo della recinzione e comunque non meno di mt. 6,50 dall'asse stradale esistente o di progetto, con adeguati inviti e raccordi.
- nelle zone C5, D1, D2, D3, D4, D5 avere larghezza non inferiore a mt. 3,50 e dovranno mantenere i cancelli e chiusure di ogni tipo a non meno di mt. 3,50 dal filo della recinzione e comunque non meno di mt. 8,00 dall'asse stradale esistente o di progetto, con adeguati inviti e raccordi.

Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà alla strada o al marciapiede sia necessario superare un dislivello il piano inclinato destinato agli autoveicoli dovrà terminare con un tratto piano di ml. 3,00 prima della soglia di uscita sulla strada o sulla via.

Sono ammesse eccezioni per gli edifici esistenti, in cui è manifesta l'impossibilità all'adeguamento delle prescrizioni, o nel caso in cui è dimostrata l'impossibilità di adeguare il calibro stradale alle previsioni del P.R.G..

Per le aree poste all'esterno delle recinzioni e degli accessi dovranno essere sottoscritte impegnative di cessione al momento della loro richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, ove le aree medesime risultino destinate, dal P.R.G., a standards urbanistici o comunque ad attrezzature di uso pubblico.

ART. 23 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOTECNICO ED IDROGEOLOGICO.

Gli interventi edilizi devono essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla carta di fattibilità (tavole n. 6a e n. 6b) e dalla relazione geologica di supporto al P.R.G., entrambe cogenti sulla pianificazione urbanistica.

Le aree soggette a vincolo idrogeologico di inedificabilità, identificate con le classi 3c, 4° e 4b dallo studio geologico e

corrispondenti alle zone 1 e 2 del PAI (perimetrazione della legge 267), potranno subire una riduzione del vincolo in seguito a lavori di sistemazione idrogeologica e di riassetto fluviale che possano attenuare o eliminare il pericolo presente. Tale modifica dovrà però essere autorizzata sia dal Servizio Geologico della Regione Lombardia che dal Magistrato del Po. Pertanto, tali aree, in seguito ai lavori di sistemazione sopra indicati, potranno essere inserite nella classe 1 o classe 2 a seconda della situazione che si verrà a creare post-intervento, e diverranno edificabili a tutti gli effetti.⁷

Al fine di agevolare la consultazione cartografica, in riferimento ai vincoli di natura geologica di maggior impatto sull'edificabilità, le tavole di azionamento della variante generale di P.R.G. individuano le aree inserite, nella carta di fattibilità geologica, in classe 3 ed in classe 4. Sulle medesime tavole non risultano invece individuate le aree con modeste limitazioni di natura geologica (classe 1 e classe 2), identificabili sulla sola carta di fattibilità geologica, le cui indicazioni, in ogni caso, prevalgono su quelle delle tavole di azionamento.

Le norme che seguono sono correlate alla carta di fattibilità geologica di cui alle tavole n. 6a e n. 6b e sono riferite alla classificazione del territorio in diversi ambiti di rischio; esse individuano le prescrizioni necessarie per poter operare su ogni singola porzione di territorio.

23.1 Aree di fattibilità di Classe 1

Fattibilità senza particolari limitazioni

Aree di conoide e di pianura prive di problematiche geotecniche e idrogeologiche.

Terreni sabbioso-ghiaioso a buona capacità portante.

Terreni drenanti. Falda da poco a medio-profonda.

Nessuna prescrizione, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 e successive delibere applicative.

23.2 Aree di fattibilità di Classe 2a

Fattibilità con modeste limitazioni

Aree montane e di conoide a bassa pendenza (inferiore ai 35°).

Aree soggette ad intenso ruscellamento in occasioni di intense piogge.

Terreni sabbioso-ghiaiosi a buona capacità portante.

⁷ Modifica introdotta in seguito al recepimento del parere espresso dalla Amministrazione Provinciale di Lecco con delibera di G.P. n.205 del 17-06-2004.

Terreni drenanti.

Qualsiasi intervento edificatorio deve prevedere una regimazione delle acque di ruscellamento, provenienti dal versante a monte. Le acque devono essere captate ed indirizzate verso la più vicina opera di presa della rete delle acque chiare o in sito idoneo.

23.2.1 Aree di fattibilità di Classe 2b

Fattibilità con modeste limitazioni

Area a falda sub-superficiale con terreni a bassa capacità portante.

Si raccomanda di non eseguire opere in sotterraneo.

Si prescrive l'obbligo di eseguire indagini geognostiche al fine di determinare l'effettiva profondità della falda e i parametri geotecnici del terreno.

La relazione geotecnica dovrà essere firmata da un tecnico abilitato (Geologo o Ingegnere geotecnico).

23.3 Aree di fattibilità di Classe 3a

Fattibilità limitata

Classe riferita alla protezione delle sorgenti captate dall'acquedotto comunale. Aree di rispetto per l'acqua potabile.

Nelle zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.Lgs. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 del comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni fornite dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

23.3.1 Aree di fattibilità di Classe 3b

Fattibilità limitata

Aree soggette a caduta massi da piccole a medie dimensioni, dovute al "disgaggio" accidentale di massi sul pendio per effetto di schianto piante e/o gelo/disgelo e/o intensi ruscellamenti.

Aree situate alla base dei rilievi montuosi, dove occasionalmente (soprattutto in concomitanza di eventi meteorici significativi) si verifica la caduta di massi di varie dimensioni.

Ogni intervento nell'area deve essere accompagnato da una relazione, firmata da tecnico abilitato (geologo), sulla stabilità del versante e sulle eventuali opere di protezione che potranno essere di tipo diretto (sul versante) o indiretto (a ridosso dell'opera in progetto) al fine di prevenire ed eliminare il rischio latente.

23.3.2 Aree di fattibilità di Classe 3c **Fattibilità limitata**

Area corrispondente in gran parte alla zona 2 del Piano Straordinario per le aree a rischio molto elevato (legge 267).

Aree soggette ad allagamenti per laminazione, a causa dell'esistenza di sezioni idrauliche di deflusso insufficienti, in occasione di eventi meteorici eccezionali.

Edificazione regolamentata dalla normativa dell'Autorità di bacino che permette solo i seguenti interventi (oltre gli interventi consentiti nella zona 1 delle aree a rischio idrogeologico molto elevato):

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d)

dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali.

- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

Sono pertanto vietate opere di nuova edificazione ad uso residenziale.

Sono vietate altresì le realizzazioni di recinzioni con muretti che possano deviare il naturale ruscellamento delle acque. Qualsiasi movimento terra deve essere giustificato da una relazione redatta da tecnico competente (geologo), non deve comunque alterare il naturale ruscellamento delle acque.

Si raccomanda la realizzazione di sistemazioni idrauliche di riassetto idrogeologico direttamente sulle aste torrentizie preliminari a qualsiasi intervento, al fine di aumentare le sezioni di deflusso e impedire la laminazione fuori dalle sedi fluviali. In seguito a realizzazione di opere di difesa idrogeologica potrà essere ridefinito il perimetro dell'area

soggetta a vincolo di inedificabilità ad opera di professionista abilitato (geologo). Tale ridefinizione del perimetro delle aree 3c dovrà comunque essere valutato e approvato dagli organi regionali competenti e dall'Autorità di Bacino.

23.3.3 Aree di fattibilità di Classe 3d **Fattibilità limitata**

Arre montane, in genere boschive, soggette a fenomeni di dissesto quiescente. Aree con vincolo idrogeologico, situate in porzioni di versante a media ed alta pendenza.

Si prescrive predisposizione di indagine geologica, geotecnica ed idrogeologica al fine di inquadrare le problematiche in atto e latenti, ad opera di tecnico abilitato (geologo).

Ogni intervento, di qualsiasi natura, dovrà rispettare le norme del R.D. 30/12/1923.

L'area è inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico ed occorrerà evitare qualsiasi alterazione del deflusso delle acque.

Gli stessi materiali degli scavi eventuali, dovranno essere stabilizzati e posizionati in modo da non alterare il percorso delle acque. Se il volume del materiale risultasse eccessivo occorrerà trasferirlo in idoneo sito.

23.3.4 Aree di fattibilità di Classe 3e **Fattibilità limitata**

Aree limitrofe alle aree 4a e 4b, aree dove il grado di rischio di laminazioni di piena, verosimilmente molto basso, è valutabile solo dopo un attento rilievo ed esame della morfologia del terreno. Non è permesso nessun intervento se non corredato da una relazione di valutazione della compatibilità dell'intervento con le condizioni di dissesto, redatta dal tecnico abilitato (geologo). Valgono comunque le prescrizioni della classe 2a.

23.3.5 Area di fattibilità di Classe 3f **Fattibilità limitata**

Aree soggette alle piene dell'Adda. Identificata come fascia di deflusso della piena (fascia B) dall'Autorità di Bacino (N.d.A. del PAI artt.: 1, 30, 32, 38, 38 bis, 39, 41).

Nella fascia B sono vietati:

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente.
- argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Nei territori della fascia B, sono consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o di volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore;
- e) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla demolizione della fascia;
- f) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
- g) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente.

23.3.6 Area di fattibilità di Classe 3g

Fattibilità limitata

Aree corrispondenti alla fascia C di progetto del PAI. Qualsiasi intervento deve essere corredato da una relazione idraulica (redatta da tecnico abilitato) che dimostri la compatibilità con la piena di riferimento. Valgono le prescrizioni della classe 2b.

23.4 Area di fattibilità di Classe 4a Fattibilità con gravi limitazioni

Aree di pertinenza dell'alveo e aree adiacenti, soggette a forti correnti ed ingenti trasporti di materiale solido, in occasione di piene eccezionali.

Aree corrispondenti (assieme alle aree 4b) alla zona 1 del PAI (Titolo IV).

Sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti nelle lett. a), b), c) dell'art. 31 L. 457/1978, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio od alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi della leggi 1/6/1939, n. 1089 e 29/6/1939, n. 1497, nonché di quelli di valore storico-culturale, così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico ed idraulico presente. Vietata qualsiasi nuova edificazione ad esclusione delle opere pubbliche di sistemazione fluviale. Sull'esistente sono permesse le opere di manutenzione ordinaria che non comportino un aumento della volumetria.

Solo per le aree adiacenti all'alveo, in seguito a realizzazione di opere di difesa idrogeologica, e loro collaudo, potrà essere ridefinito il perimetro dell'area soggetta a vincolo di inedificabilità ad opera di professionista abilitato (geologo), attraverso un'apposita variante ordinaria di P.R.G..

Tale ridefinizione del perimetro delle aree dovrà comunque essere valutato ed approvato dagli organi regionali competenti e dall'Autorità di bacino.

23.4.1 Area di fattibilità di Classe 4b Fattibilità con gravi limitazioni

Aree prossimali all'alveo, dove la carenza delle difese idrauliche esistenti, potrebbe causare esondazioni per laminazioni con limitato trasporto solido. Area corrispondente (assieme all'area 4a) alla zona 1 del PAI.

Sono consentiti gli stessi interventi della classe 4a.

In seguito a realizzazione di opere di difesa idrogeologica, e loro collaudo, potrà essere ridefinito il perimetro dell'area soggetta a vincolo di inedificabilità ad opere di professionista abilitato (geologo), attraverso apposita variante ordinaria di P.R.G..

Tale ridefinizione del perimetro delle aree 4b dovrà comunque essere valutato ed approvato dagli organi regionali competenti e dall'Autorità di bacino.

23.4.2 Area di fattibilità di Classe 4c Fattibilità con gravi limitazioni

Aree corrispondenti alla fascia A del PAI (N.d.A. artt. 1, 29, 32, 38, 38-bis, 39, 41).

Nelle aree 4c sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio;
- b) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- c) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc. annui.

23.4.3 Area di fattibilità di Classe 4d Fattibilità con gravi limitazioni

Area di tutela assoluta, prevista dal D.Lgs. 258/2000, art. 5, comma IV, avente un'estensione di almeno mt. 10 di raggio; deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

23.4.4 Area di fattibilità di Classe 4e Fattibilità con gravi limitazioni

Aree montane a forte pendenza, soggette per lo più a fenomeni di crollo e caduta massi. Risulta improponibile qualsiasi intervento.

ART. 24 DISPOSIZIONI NORMATIVE ALLA SCADENZA DEI PIANI ATTUATIVI

Nel caso in cui la variante generale modifichi la disciplina urbanistica edilizia di ambiti sui quali risulta già approvato in via definitiva un piano attuativo, si applicheranno in relazione a tale ambito gli indici e le norme previste dal piano attuativo medesimo, fino al termine di validità dello stesso. Dopo tale termine, negli ambiti in questione, si applicheranno le disposizioni di zona e le norme previste dalla presente variante generale.

I N D I C E

TITOLO I :

CONTENUTI ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 1 - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (pag. 2)

Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G. (pag. 2)

Art. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. (pag. 6)

Art. 4 - DEROGHE (pag. 7)

Art. 5 - AMBITO DI APPLICAZIONE (pag. 7)

TITOLO II :

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 6 - AREE DI STANDARDS, INFRASTRUTTURE DI P.R.G. (pag. 8)

Art. 7 - PIANI ATTUATIVI (pag. 9)

Art. 8 - CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA PER GLI ASPETTI
PLANOVOLUMETRICI (pag.
10)

Art. 9 - RAPPORTI TRA LE FUNZIONI – VERIFICHE RELATIVE AI
RAPPORTI TRA LE STESSE – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D’USO
(pag. 11)

Art. 10 - NORME GENERALI PER STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON
LE PREVISIONI DI PIANO (pag. 13)

Art. 11 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI ED AREE DI PERTINENZA
(pag. 13)

Art. 12 - PRESCRIZIONI D'INTERVENTO ED INTERVENTI EDILIZI (pag. 14)

Art. 13 - PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI E MODALITA' DI

COMPUTO – DEFINIZIONI – NORME SULLA QUALITA’
DELL’ABITATO E DEGLI INTERVENTI EDILIZI E SULLA TUTELA
DELL’AMBIENTE (pag. 16)

TITOLO III

NORME RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLE ZONE

PREMESSA

Art. 14 - ZONE RESIDENZIALI GIA' URBANIZZATE, O DA URBANIZZARE (pag. 28)

- 14.1 - destinazioni d'uso
- 14.2 - zona “A” soggetta a vincolo e a salvaguardia degli insediamenti storico/ambientali
- 14.3 - zona "A1": vecchio nucleo
 - 14.3.1. – Recupero dei sottotetti nelle zone A e A1 e negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico
- 14.4 - zona "B1" residenziale dello stato di fatto
- 14.5 - zona “B2” di completamento e/o di sostituzione
- 14.6 - zona “B3” residenziale di completamento in attuazione a piani lottizzazione
- 14.7 - zona “B4” residenziale di recupero
- 14.8 - zona “C1” residenziale a verde privato
- 14.9 - zona “C2” residenziale rada
- 14.10- zona “C3” residenziale di espansione estensiva
- 14.11- zona “C4” residenziale di espansione semi-intensiva

Art. 15: ZONA “C5” PER INSEDIAMENTI TURISTICO –RICETTIVI (pag. 39)

- 15.1 – destinazioni d’uso
- 15.2 – aziende ricettive all’aria aperta
- 15.3 - parametri –urbanistico/edilizi per la formazione di nuove aziende ricettive all’aria aperta e per l’ampliamento di quelle esistenti
- 15.4 - complessi turistico-ricettivi: norme generali
- 15.5 - parametri urbanistico/edilizi per la formazione di nuove strutture turistico-ricettive e per l’ampliamento di quelle esistenti
- 15.6 - aziende ricettive all’aria aperta e complessi turistico-ricettivi esistenti

Art. 16 – ZONE MISTE E PER LE ATTIVITA’ ECONOMICHE E PRODUTTIVE (pag. 42)

- 16.1: destinazioni d’uso

- 16.2: zona D1 – mista
- 16.3: zona D2 - per attrezzature distributive e commerciali
- 16.4: zona D3 – mista artigianale e commerciale
- 16.5: zona D4 – industriale
- 16.6: zona D5 – artigianale-industriale

Art. 17 – ZONE E AGRICOLE (pag. 47)

- 17. 1 - destinazioni d'uso e norme generali
- 17. 2 - zona E 1 – Agricola Permanente
- 17. 3 - zona “E2” forestale; zona “E3” pascoliva, zona “I” sterile e improduttiva
- 17.4 - zona “E4” agricola di interesse comunale
- 17.4.1 - parametri urbanistico-edilizi e modalità di intervento nelle zone “E4”

Art. 18 – ZONA “F” PER SERVIZI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE (pag. 54)

- 18. 1 - zone speciali (attrezzature di interesse comune –at-)
- 18. 2 - aree per l'istruzione (is)
- 18. 3 - attrezzature tecnologiche urbane (at)
- 18. 4 V - verde pubblico attrezzato (parco, gioco e sport)
- 18.5 - verde attrezzato di rispetto (vr)
- 18. 6 - zona a parcheggio pubblico
- 18.7 Attrezzature portuali di uso pubblico
- 18.8 Area per impianti di distribuzione carburanti

Art. 19 – ZONA “G” DI RIVALUTAZIONE AMBIENTALE (pag. 58)

Art. 20 – ZONA “H” FASCE DI RISPETTO – NORME GENERALI (pag. 59)

- 20. 1 - fasce di rispetto da corsi d'acqua
- 20. 2 - zone di rispetto stradale e fasce di rispetto e di arretramento
- 20. 3 - rispetto degli elettrodotti
- 20. 4 - rispetto di sorgenti e pozzi
- 20.4.1 - zone di tutela assoluta
- 20.4.2 - zone di rispetto
- 20. 5 - rispetto di zone cimiteriali
- 20. 6 - rispetto linea ferroviaria
- 20. 7 - rispetto dagli impianti di depurazione

Art. 21 – COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE (CRUA)

(pag. 65)

Art. 22 – COSTRUZIONI DEMOLITE, COSTRUZIONI ACCESSORIE,
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE, SUPERFETAZIONI, RECINZIONI ED
ACCESSI (pag. 70)

Art. 23 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOTECNICO ED
IDROGEOLOGICO (pag. 73)

Art. 24 – DISPOSIZIONI NORMATIVE ALLA SCADENZA DEI PIANI
ATTUATIVI (pag. 81)