

PGT

VARIANTE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO


Comune di Colico

Provincia di Lecco


 ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI

 ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

 23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

 22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoagr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

Variante generale adottata dal C.C. con delibera

n° _____ del _____

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° _____ del _____

Variante generale approvata dal C.C. con delibera

n° _____ del _____

Disposizioni Normative

commessa:

673/CH

scala:

allegato:

DN

Nome File:

Data:

Fase di lavoro:

Redatto:

Verif.:

Approv.:

Rev.:

All. DN_DisposizioniNormative.docx

Aprile '22

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VM

SM

SM

0

All. DN_DisposizioniNormative.docx

Ottobre '22

ADOZIONE

VM

SM

SM

1

INDICE

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	5
TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	5
Art.1 Piano di Governo del Territorio	5
Art.2 Campo di applicazione	5
Art.3 Prevalenza.....	5
Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi	5
Art.5 Norme particolari relative alle distanze.....	12
Art.6 Destinazioni d’uso.....	13
Art.7 Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT	15
PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	16
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE	16
Art. 8 Finalità e contenuti del Documento di Piano.....	16
Art. 9 Elaborati costitutivi il Documento di Piano.....	16
Art. 10 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione.....	16
TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO.....	17
Art. 11 Unità di Paesaggio.....	17
Art. 12 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio	17
Art. 13 Tavola dei vincoli.....	17
Art. 14 Norma generale sul paesaggio.....	17
Art. 15 Rete ecologica	18
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	18
Art. 16 Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione	18
Art. 17 Ambiti di trasformazione	18
Art. 18 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale	19
TITOLO IV – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	20
Art. 19 PLIS dei Montecchi.....	20
PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	22
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE	22
Art.20 Contenuti ed elaborati costitutivi	22
Art.21 Definizione dei servizi	22
Art.22 Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.....	22
Art.23 Effetti e durata dei vincoli.....	23
Art.24 Parametri ed indici urbanistici	23
Art.25 Dotazione di aree a servizi	23

Art.26	Urbanizzazione del territorio a livello comunale	24
Art.27	Modifica delle destinazioni specifiche	25
TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....		25
Art.28	Attuazione del Piano dei Servizi.....	25
Art.29	Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina.....	26
Art.30	Area di interscambio	26
TITOLO III - NORME PARTICOLARI		26
Art.31	Impianti tecnologici	27
Art.32	Impianti di telecomunicazione.....	27
Art.33	Transitorietà dell'uso del suolo.....	27
Art.34	Compensazione urbanistica	27
PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE		28
TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE		28
Art.35	Contenuti ed elaborati costitutivi	28
Art.36	Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico.....	28
Art.37	Parcheggi.....	28
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE		29
Art.38	Strumenti di attuazione del Piano delle regole.....	29
Art.39	Strumento urbanistico preventivo.....	29
Art.40	Intervento Edilizio diretto	30
Art.41	Zone di recupero	30
Art.42	Utilizzazione degli indici fondiari	30
Art.43	Trasferimento di Capacità Insediativa	30
Art.44	Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti	31
Art.45	Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica	31
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE		31
Art.46	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	31
Art.47	NA - Nuclei di antica formazione	33
Art.48	NT – Nuclei storici in trasformazione	38
Art.49	NR – Nuclei rurali	40
Art.50	T1 - Tessuto urbano saturo	42
Art.51	T2 - Tessuto urbano di completamento.....	44
Art.52	T3 - Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde	47
Art.53	T4 - Tessuto produttivo esistente e di completamento.....	49
Art.54	T5 - Tessuto polifunzionale esistente e di completamento	50

Art.55	T6 - Tessuto turistico ricettivo all' aperto	52
Art.56	T7 - Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero	54
Art.57	T8 – Tessuto tecnologico	56
Art.58	ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	57
Art.59	ST2 - Attrezzature private di interesse comune.....	59
Art.60	ST3 - Attrezzature di interesse sovracomunale	61
Art.61	AG1 – Aree agricole comunali.....	63
Art.62	AG2 – Aree agricole strategiche.....	66
Art.63	AG3 - Aree agricole di versante	69
Art.64	AP - Ambiti di valore paesaggistico.....	71
Art.65	RC - Rispetto cimiteriale.....	72
Art.66	Ambito del parco Locale di Interesse Sovracomunale dei “Montecchi”	73
Art.67	Area Ferroviaria	74
Art.68	Aree destinate alla viabilità.....	74
TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO		74
Art.69	Norma generale sul paesaggio.....	74
Art.70	Beni culturali e archeologici.....	75
Art.71	Tutela paesaggistica ed ambientale.....	76
Art.72	Disciplina della Rete ecologica.....	77
Art.73	Alberi monumentali - Tutela del verde.....	78
Art.74	Criteri progettuali per sostenibilità paesistica	79
Art.75	Recinzioni - Muri di sostegno	79
TITOLO V - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE		81
Art.76	Autorimesse private.....	81
Art.77	Fabbricati accessori.....	81
Art.78	Fabbricati in disfacimento.....	82
Art.79	Piscine	82
Art.80	Barriere Architettoniche	82
Art.81	Sottotetti.....	83
TITOLO VI – ATTIVITA' COMMERCIALI		83
Art.82	Disciplina delle attività commerciali	83
TITOLO VII - NORME FINALI		84
Art.83	Vincolo idrogeologico	84
Art.84	Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione	84
Art.85	Demanio lacuale	84

Art.86	Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica	85
--------	--	----

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.1 Piano di Governo del Territorio

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole.

Art.2 Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi oltre che una semplicità di consultazione. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT

Art.3 Prevalenza

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- tra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevalgono:

- la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
- nel contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

In caso di difformità e/o discordanza nella identificazione della proprietà tra la restituzione aerofotogrammetrica, riportata nelle tavole di azionamento del PGT, e la mappa catastale, prevale quest'ultima.

Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dagli atti del PGT utilizzando i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi:

4.1 - ST - superficie territoriale (misurata in mq.)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale (ST) è la superficie dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le superfici fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

4.2 - SF - Superficie fondiaria (misurata in mq.)

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

La superficie fondiaria (SF) è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione; essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strada o spazi pubblici e di uso pubblico. La superficie fondiaria comprende le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione.

4.3 - IT - Indice di edificabilità territoriale (misurato in mc. /mq.)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie territoriale (ST), come sopra definita, e può essere espresso in:

mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie territoriale

mq./mq. = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie territoriale.

4.4 - IF - Indice di edificabilità fondiaria (misurato in mc. /mq.)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie fondiaria (SF) come sopra definita e può essere espresso in:

mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie fondiaria

mq./mq. = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie fondiaria.

4.5 - CU - carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

4.6 - DT - dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

4.7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

4.8 - SCOP - superficie coperta (misurata in mq.)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m. 1,50.

Gli sporti superiori a m. 1,50 sono da considerare nella loro interezza.

Nella verifica della SC si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in

materia di prestazione energetica.

4.9 - SP - superficie permeabile (misurata in mq.)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Può essere computata quale superficie permeabile l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora la soluzione progettuale è volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno.

4.10 - IPT/IPF - indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

4.11 - IC - indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4.12 - STOT - superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

4.13 - SL - superficie lorda (misurata in mq.)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

4.14 - SU - superficie utile (misurata in mq.)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

4.15 - SA - superficie accessoria (misurata in mq.)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali con una profondità non superiore a m. 5,00 e con una superficie massima pari al 20 % della superficie lorda;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze con una profondità non superiore a m. 1,50;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; emergenza media dal terreno naturale m. 1,20;
- i sottotetti aventi altezza massima misurata all'estradosso dei travetti poggianti su trave di colmo

pari a 2,00 m., altezza massima interna misurata alla radice del tetto pari a 0,50 m., nei quali non sono presenti abbaini;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costruiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticali quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- sono, altresì, escluse dal calcolo della SL le superficie delle serre bioclimatiche, realizzate sui prospetti sud degli edifici, in applicazione dell'Art.4 della l.r.21.12.2004 n.39, a condizione che rispettino i seguenti parametri edilizi:
 - essere integrate nell'organismo edilizio ed avere una profondità non superiore a m. 2,00;
 - avere una superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
 - avere una superficie massima non superiore a mq. 50;
 - garantire una riduzione pari ad almeno il 10% dell'indice di fabbisogno dell'energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la riduzione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui sono integrate e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della dgr 8745/2008;
 - la serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili ed apposite aperture per evitare il surriscaldamento estivo;
 - la serra non deve essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;
 - la superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50% da elementi trasparenti.

4.16 - SC - superficie complessiva (misurata in mq.)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SCC = SU + 60\% SA$).

4.17 - SCAL - superficie calpestabile (misurata in mq.)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

4.18 - sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m. 1,50.

4.19 - VT - volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

4.20 - piano fuori terra

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

4.21 - piano seminterrato

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

4.22 - piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

4.23 - sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

4.24 - soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

4.25 - numero dei piani

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

4.26 - altezza lorda

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

4.27 - altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

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

4.28 - altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

4.29 - altezza utile

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

4.30 - distanze

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

4.31 - volume tecnico

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

4.32 - edificio

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

4.33 - edificio unifamiliare

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

4.34 - pertinenza

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

4.35 - balcone

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

4.36 - ballatoio

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

4.37 - loggia/loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

4.38 - pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di

montanti verticali di sostegno.

4.39 - portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

4.40 - terrazza

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

4.41 - tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

4.42 - veranda

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

4.43 - superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

4.44 - AU - altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

L'altezza urbanistica è pari alla differenza tra la quota del profilo naturale del terreno o sistemato se inferiore ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

- per i fabbricati a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, la quota dell'intradosso del solaio piano o del punto medio del solaio inclinato dell'ultimo piano abitabile;
- qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano e con pendenze superiori al 5%, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita;
- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale o comunque prevalentemente non residenziale, la quota del punto più alto dell'intradosso delle strutture portanti del solaio piano o del punto medio più alto di ogni falda dell'intradosso delle strutture portanti del solaio inclinato di copertura. Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano e con pendenze superiori al 5% l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita;
- l'altezza massima (Hmax) è stabilita, per le diverse parti del territorio, dagli atti del PGT;
- nella verifica della Hmax si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di prestazione energetica;

4.45 - VU - volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Art.5 Norme particolari relative alle distanze

5.1 - DS - distanza dalle strade (misurata in ml.)

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di autoveicoli dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale diversa profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT.

5.2 - DC - distanza dai confini (misurata in ml.)

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m. 5,00. Tra i confinanti sono consentiti reciproci accordi, definiti con scrittura privata registrata e trascritta, volti ad ottenere la seguente concessione ad una delle due parti:

- diritto di costruire, in deroga, ad una distanza dal confine di proprietà inferiore ai minimi consentiti; con l'impegno della controparte di costruire, in futuro, ad una distanza maggiore dai confini, affinché sia rispettata la distanza minima tra gli edifici prevista per legge e secondo le prescrizioni del tessuto urbano o area di appartenenza indicati dalle relative norme tecniche di attuazione;
- i piani interrati possono essere realizzati a confine in tutte le zone, tranne che dalle aree pubbliche, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'Art. 873 del Codice Civile;
- nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini;
- nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto al confine una distanza minima di m. 5,00. Per le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura la distanza minima è di m. 10,00.

5.3 - DF - distanza tra fabbricati (misurata in ml.)

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima di m. 10,00 rispetto a pareti di fabbricati antistanti, salvo il caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute).

Deve essere comunque garantita una distanza minima a raggio tra i punti più vicini dei fabbricati pari a m. 5,00.

Al fine di garantire una corretta interpretazione della norma si precisa che non sono ammessi fabbricati accessori, tettoie, corpi di collegamento interposti tra fabbricati limitrofi, utilizzati per ridurre la distanza

dei fabbricati.

È facoltà di costruire in aderenza tra due fabbricati, in periodi non contestuali, nel caso in cui sull'edificio esistente non siano presenti vedute così come definite al primo comma precedente.

Nel Nucleo di Antica Formazione NA, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto ai fabbricati una distanza minima di m. 10,00, mentre le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura devono distare dai fabbricati con destinazione d'uso diversa almeno m. 20,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

Art.6 Destinazioni d'uso

6.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività industriali, artigianali, terziarie, commerciali ed assimilabili, ricettive alberghiere e non alberghiere ed assimilabili, attrezzature e servizi pubblici, d'interesse pubblico o generale.

Le modifiche tra le diverse destinazioni d'uso sono compatibili se esplicitamente previste nelle norme delle singole zone omogenee fatti salvi i contenuti di cui all'Art. 51 della l.r. 12/2005.

6.1.1 - Agricoltura

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche e quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

6.1.2 - Residenza

Comprende le abitazioni. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.3 - Attività del settore industriale ed artigianale

Comprende le attività industriali e artigianali volte alla produzione, alla trasformazione e alla conservazione di beni, ivi compresa la ricerca, e le attività di logistica e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale e artigianale è compatibile la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

6.1.4 - Attività artigianale di servizio

Comprende le attività artigianali al servizio della persona, di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, a

condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Rispetto alla destinazione del settore artigianale di servizio sono compatibili la residenza, le attività del settore commerciale, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.5 - Attività del settore terziario

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, assistenziale, scolastiche. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale, la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.6 - Attività del settore commerciale

Comprende le attività di distribuzione al dettaglio e all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per tali attività gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.7 - Attività ricettive

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio. Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

L'albergo diffuso è un'impresa ricettiva alberghiera situata in un unico centro abitato, formata da più stabili vicini fra loro, con gestione unitaria e in grado di fornire servizi di standard alberghiero a tutti gli ospiti ed è consentito in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui è ammessa l'attività ricettiva alberghiera e non alberghiera.

6.1.8 - Attività ricettive all'aria aperta

Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate e attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti a 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 e aree di sosta.

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

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 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi

autonomi di pernottamento.

Nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta e 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.

In tali aree, la sosta è consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

Rispetto all'attività ricettiva all'aria aperta sono compatibili la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

6.1.9 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica e i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature e i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite per mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi e individuate da specifica tavola.

Art.7 Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT

L'utilizzazione di aree e di immobili, che risultino in atto alla data di adozione del PGT e che siano in contrasto con previsioni degli atti del PGT o siano inseriti in ambito ST1, ST2 o ST3 possono, se a suo tempo legittimamente realizzati, essere mantenuti sino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed utilizzate alla data di adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione alle previsioni ed agli atti del PGT

PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 8 Finalità e contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano, in attuazione all'Art. 8 della l.r. 11 marzo 2005 n°12, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, prendendo in considerazione gli aspetti e le previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata, definendo l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche peculiari del territorio e del paesaggio, dei sistemi territoriali di riferimento.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali di sviluppo qualitativo e quantitativo, determina le politiche di intervento, individua gli ambiti di trasformazione determinandone gli indici urbanistico-edilizi di massima, le destinazioni funzionali e le modalità di attuazione.

Art. 9 Elaborati costitutivi il Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni, da allegati e da tavole aventi carattere ricognitivo o illustrativo o prescrittivo:

All. RV: Relazione tecnica di variante

All. DN: Disposizioni normative

All. SA: Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione

All. SN: Schedatura nuclei di antica formazione

Tav. DP1_Uso del suolo ad orientamento vegetazionale – Tav. generale -	Scala 1:10.000
Tav. DP2_Tavola dei vincoli – Tav. generale -	Scala 1:10.000
Tav. DP3_Sensibilità paesistica ed elementi del paesaggio – Tav. generale -	Scala 1:10.000
Tav. DP4_Tavola della rete ecologica – Tav. generale -	Scala 1:10.000
Tav. DP5a_Tavola delle previsioni di piano – Tav. generale -	Scala 1:10.000
Tav. DP5b_Tavola delle previsioni di piano - Ambiti urbani	Scala 1:5.000

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Eventuali rettifiche delle tavole DP5a e DP5b avente modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli ambiti di trasformazione all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti costituiscono correzioni di errori materiali.

Art. 10 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione

In applicazione dei disposti di cui all' Art. 11 della l.r. 11/03/2005 n. 12 il Documento di Piano definisce che il Piano delle regole può prevedere un indice di edificabilità territoriale differenziato per parti del territorio comunale, disciplinando in rapporto in relazione alle tipologie di intervento previste.

Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico possono essere attribuiti, a compensazione della cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili definite dal Piano delle Regole; in sede di cessione delle aree il Comune assegna ai proprietari un apposito

certificato volumetrico, annotandolo nell'apposito registro i dati relativi.

In caso di avvalimento di questa facoltà, il Piano dei Servizi fissa i relativi parametri urbanistici ed il Piano delle regole stabilisce gli ambiti nei quali è possibile la ricollocazione dei diritti volumetrici.

I diritti edificatori attribuiti ai sensi del presente articolo, sono commerciabili.

Il Comune istituisce con delibera del Consiglio Comunale, il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite nella delibera istitutiva o con specifico atto regolamentare nei quali si stabiliscono in particolare le modalità di emissione di appositi certificati volumetrici, la loro registrazione, le annotazioni relative ai trasferimenti.

TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO

Art. 11 Unità di Paesaggio

Il Documento di Piano identifica nella tavola Tav.DP3_Sensibilità paesistica ed elementi del paesaggio, l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del PTCP.

Gli indirizzi di tutela di riferimento sono introdotti nel "Quadro di riferimento paesaggistico provinciale e indirizzi di tutela" del PTCP di Lecco e le unità tipologiche alle quali fare riferimento che ricadono nel comune di Colico sono:

- *Paesaggio della montagna e delle dorsali*
- *Paesaggio dei laghi insubrici*

Il quadro di riferimento costituisce l'indirizzo progettuale per gli interventi declinati nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Art. 12 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio

Nella Tav.DP3_Sensibilità paesistica ed elementi del paesaggio sono identificate le classi di sensibilità paesistica dei luoghi secondo i criteri stabiliti dalla normativa regionale.

Ad essa si fa riferimento per la valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti secondo le metodologie fornite dalla DGR 8 novembre 2002 n° 7/1145.

Art. 13 Tavola dei vincoli

Il Documento di Piano riporta nella tavola DP2 il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto.

L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere accertata sulle fonti originali.

La tavola DP2_Tavola dei vincoli, evidenzia i limiti di cui all'Art. 17 delle norme tecniche del Piano paesaggistico regionale, con le modifiche introdotte dal PGT.

Art. 14 Norma generale sul paesaggio

Il Documento di Piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav.DP3_Sensibilità paesistica ed elementi del paesaggio e nello specifico capitolo della

relazione.

A tal fine, il Documento di Piano, definisce i seguenti indirizzi per il Piano delle Regole:

- gli interventi edilizi, in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio;
- i progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità;
- negli interventi su aree in pendenza si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio;
- in ogni intervento deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio lacuale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi del lago anche attraverso la ricognizione speditiva del contesto in applicazione del comma 9 dell'ALLEGATO 2 del PTCP di Lecco.

Gli interventi nel territorio comunale devono rispettare i criteri e gli indirizzi specifici dettati dagli Artt. 17 e 19 del Piano Territoriale Regionale.

Art. 15 Rete ecologica

Il Documento di Piano identifica la rete ecologica comunale nella Tav. DP 4_Tavola della rete ecologica, che riporta i contenuti della pianificazione sovraordinata adattandola alla scala comunale ed integrando le previsioni con nuovi elementi di carattere comunale.

La rete ecologica comunale integra le previsioni sovraordinate inserendo nella rete ecologica l'ambito riguardante il parco locale di interesse sovracomunale dei Montecchi, quale elemento di particolare pregio ecosistemico del territorio comunale. Sono confermati varchi di rete ecologica comunale previsti in località La Cà e nelle aree libere poste tra l'ambito territoriale Lo Stallone e l'area industriale.

Il Piano delle Regole introduce norme che garantiscono il mantenimento della continuità della rete ecologica tese ad evitare trasformazioni che possano compromettere le condizioni di naturalità e di funzionalità ecosistemica, nel rispetto delle attività antropiche esistenti.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 16 Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da applicare per la progettazione negli ambiti di trasformazione sono quelli definiti dalle Norme del Piano delle Regole.

Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione le modalità di intervento sono regolamentate dal Piano delle Regole.

La quantificazione della dotazione di parcheggi privati o da asseverare all'uso pubblico nei termini di legge prevista negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione e ampliamento, è stabilita dal Piano dei Servizi.

Art. 17 Ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano identifica nelle tavole DP5a e 5b, gli ambiti di trasformazione riguardanti l'insieme

delle aree in cui sono previste trasformazioni urbanistiche ai sensi del comma 2 lettera e) dell'Art. 8 legge 12/2005.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire con un piano attuativo di iniziativa privata o, dove sono già presenti le urbanizzazioni, attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato. (DGR n. VIII/ 8138 /2008); le schede degli ambiti indicano la metodologia da applicare.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi attuative.

Lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero ambito di trasformazione garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere comunque garantita per l'intero comparto.

Nelle schede dell'allegato "All. SA - Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione" sono identificati gli ambiti di trasformazione individuati come sopra indicato, con la relativa normativa di riferimento.

Le norme contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa e le modifiche costituiscono una variante al Documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- modifiche al perimetro degli ambiti di trasformazione riportati nelle tavole Tavv.DP5_Tavola delle previsioni di piano, nel limite massimo del 10 % in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte;
- incrementi volumetrici fino ad un massimo del 10 % per l'utilizzo dei diritti edificatori.

Art. 18 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

Il Documento di piano identifica nelle tavole DP5a e 5b, gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi del comma 2 lettera e quinquies dell'Art. 8 della l.r. 12/2005. Le modalità di attuazione sono riportate nelle schede degli ambiti di cui all'allegato "All. SA: Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione".

L'attuazione degli ambiti di rigenerazione può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi attuative; lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero ambito di rigenerazione garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva.

Le norme contenute nelle schede degli ambiti di rigenerazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa, e le modifiche costituiscono una variante al Documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- modifiche al perimetro degli ambiti di trasformazione riportati nelle tavole Tavv.DP5_Tavola delle previsioni di piano, nel limite massimo del 5 % in aumento o in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte;
- incrementi volumetrici fino ad un massimo del 10 % per l'utilizzo dei diritti edificatori.

TITOLO IV – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art. 19 PLIS dei Montecchi

Il Documento di Piano in applicazione ai contenuti del PTCP della Provincia di Lecco, identifica sulle tavole di progetto il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Montecchi, la cui attuazione è prevista attraverso la redazione di un Piano del Parco quale strumento di programmazione alla scala di maggior dettaglio del PGT del quale diviene parte integrante.

Il Consiglio Comunale approva il Piano del Parco dei Montecchi che diviene un allegato operativo del PGT contenente previsioni riguardanti contestualmente:

- indirizzi di politica territoriale (Documento di Piano);
- normative per l'esecuzione dei contenuti operativi riguardanti le azioni di sviluppo (Piano delle Regole);
- normative per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico (Piano dei Servizi);

Gli indirizzi di sviluppo sostenibile e di tutela territoriale da attuare all'interno del PLIS sono già individuati nella scheda 1L del PTCP (scheda introdotta con la revisione del PTCP) che individua puntualmente le finalità del PLIS, i risultati attesi, gli elementi di sensibilità ed attenzione ambientale, che sono qui richiamati quali obiettivi principali del Piano.

Il Piano del Parco deve prevedere azioni finalizzate alla valorizzazione della qualità ambientale e storica del territorio, a favorire la conservazione delle biodiversità e a tutelare la vocazione agricola del territorio. Il Piano deve definire, le modalità di intervento pubbliche e private all'interno del Parco, fornendo norme ed indirizzi relativi almeno ai seguenti aspetti:

- Tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio rurale, storico e architettonico compreso l'interno del perimetro del parco;
- Valorizzazione degli elementi storici e in particolare degli ambiti dell'Abbazia di Piona e del Forte di Fuentes;
- Modalità per la conservazione del paesaggio rurale e agrario tradizionale;
- Analisi e modalità di sviluppo della rete viaria all'interno del parco e rapporto con i territori limitrofi;
- Rapporto con la rete ecologica comunale e provinciale e definizione dei corridoi di collegamento;
- Tutelare gli aspetti geomorfologici e agronomici del paesaggio;
- Impostare azioni di fruizione dei territori del parco in rispetto delle valenze ambientali presenti;
- Verificare modalità di sviluppo sostenibile per le strutture esistenti anche in funzione di una fruizione turistica dei luoghi;
- Definire modalità di fruizione ricreativa didattica e culturale.

Le previsioni contenute nell'ambito di trasformazione AT_2 prevalgono rispetto ai contenuti del presente articolo.

METODOLOGIA DI INTERVENTO

1. Il Comune, con specifico provvedimento, avvia la procedura di riconoscimento del PLIS presso la Provincia di Lecco, secondo le modalità indicate nella DGR12 dicembre 2007 n. 8/6148.
2. A seguito del riconoscimento provinciale, il Consiglio Comunale approva una variante specifica del PGT comprendente il Piano del Parco dei Montecchi quale sviluppo di maggior dettaglio delle

previsioni contenute nel PGT.

3. Il Piano deve inoltre contenere il Programma pluriennale degli interventi e può prevedere uno o più regolamenti d'uso.

PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.20 Contenuti ed elaborati costitutivi

Il Piano dei Servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.

Per soddisfare le relative esigenze, il Piano dei Servizi conferma le attrezzature e i servizi esistenti, eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione o il potenziamento e individua le nuove attrezzature da realizzare e i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani urbanistici preventivi e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

All. RC: Relazione tecnica e Catalogo dei servizi esistenti

Tav.PS1_Tavola di progetto - Ambiti urbani -	Scala 1:5000
Tav.PS2a_Tavola di progetto -Colico ovest -	Scala 1:2.000
Tav.PS2b_Tavola di progetto – Colico est - Curcio – Chiaro –	Scala 1:2.000
Tav.PS2c_Tavola di progetto - Olgiasca -	Scala 1:2.000
Tav.PS2d_Tavola di progetto – La Cà – Corte – Borgonuovo – Fumiarga - Villatico - Laghetto -	Scala 1:2.000
Tav.PS2e_Tavola di progetto -Fontanedo – San Rocco	Scala 1:2.000
Tav.PS3a_Tavola delle reti di urbanizzazione -Colico ovest -	Scala 1:2.000
Tav.PS3b_Tavola delle reti di urbanizzazione – Colico est - Curcio – Chiaro –	Scala 1:2.000
Tav.PS3c_Tavola delle reti di urbanizzazione - Olgiasca -	Scala 1:2.000
Tav.PS3d_Tavola delle reti di urbanizzazione – La Cà – Corte – Borgonuovo – Fumiarga - Villatico - Laghetto -	Scala 1:2.000
Tav.PS3e_Tavola delle reti di urbanizzazione -Fontanedo – San Rocco	Scala 1:2.000

Art.21 Definizione dei servizi

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Art.22 Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi

Le norme di attuazione del Piano dei Servizi integrano le previsioni urbanistiche contenute nel Piano delle

Regole.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Per le zone rappresentate alle diverse scale cartografiche fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'ambito dei piani urbanistici preventivi sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del Piano delle Regole, Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art.23 Effetti e durata dei vincoli

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblica Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

Art.24 Parametri ed indici urbanistici

I parametri e gli indici urbanistici/edilizi cui devono essere riferiti gli standard e le dotazioni minime di aree pubbliche sono definiti dagli Art. 4 delle presenti Norme.

I servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione e di rigenerazione sono indicati nella scheda dei singoli ambiti di cui agli Art. 16-17-18 delle presenti Norme e nell' All.SA_Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione.

Art.25 Dotazione di aree a servizi

Le aree a servizi comunali sono costituite dall'insieme delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale previsti dal Piano dei Servizi ed indicate nelle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole; le loro previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante.

La dotazione di aree per la destinazione residenziale è prevista per i piani di intervento urbanistico preventivo nella misura minima di 18 mq. ogni abitante (ossia ogni 50 mq. di SL) calcolata sulla base del parametro di 150 mc. /abitante.

La dotazione di aree per le destinazioni produttive, industriali e/o artigianali di qualsiasi natura è prevista nella misura minima del 10% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione di aree per servizi è articolata come segue:

- destinazioni di carattere commerciale alimentare: 200 % della SL di cui la metà monetizzabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- destinazioni di carattere commerciale non alimentare: 150 % della SL di cui la metà monetizzabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- interventi di media struttura commerciale: 200 % della SL di cui la metà monetizzabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;

Nei casi consentiti dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano o dalla normativa vigente, è ammessa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi comprese l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. La localizzazione della zona a standard negli Ambiti di Trasformazione, negli Ambiti di Rigenerazione o Piani Attuativi, è indicativa e può essere modificata in sede di approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

Art.26 Urbanizzazione del territorio a livello comunale

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici atti a rendere trasformabile un'area ed a dotarla delle strutture indispensabili all'utilizzazione degli insediamenti; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- strade pedonali e veicolari;
- spazi di sosta;
- spazi di verde attrezzato elementare;
- rete fognaria;
- rete idrica;
- pubblica illuminazione;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine secondarie di trasformazione;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di distribuzione del servizio telefonico;
- rete di trasmissione dati telematici.

Le urbanizzazioni secondarie costituiscono l'insieme dei servizi atti ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare le domande di attrezzature destinate all'istruzione, all'assistenza, alle relazioni sociali ecc.; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- Istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo;
- Attività collettive a livello comunale: centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili;
- Attrezzature collettive;
- Attrezzature collettive religiose;
- Verde pubblico: verde attrezzato ed impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive;
- Parcheggi pubblici.

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.; pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona
- impianti di depurazione
- cabine di trasformazione elettrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica
- collettori principali di fognatura
- spazi esterni per la sosta
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari

I singoli casi devono essere attentamente valutati per quanto riguarda le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno, la nocività e rumorosità delle attività subordinando alle vigenti norme e a queste valutazioni l'ammissibilità del nuovo insediamento produttivo, secondo l'Art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie e dei decreti attuativi successivi.

Nelle aree di proprietà privata destinate a strade e piazze di nuova formazione e sulle aree da acquisire per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici in conformità alle previsioni del PGT, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, adottando le normali procedure espropriative ed imponendo le servitù previste dalle leggi in vigore, di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, canalizzazioni per i cavi elettrici e telefonici e simili) o di eseguire opere preparatorie agli interventi di urbanizzazione programmati, anche prima dell'attuazione generalizzata del PGT nelle località interessate.

Art.27 Modifica delle destinazioni specifiche

Le destinazioni specifiche ad attrezzature cimiteriali, chiese ed altri servizi religiosi sono considerate non modificabili se non previa approvazione di variante del Piano dei Servizi.

Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.28 Attuazione del Piano dei Servizi

I servizi dei quali tratta la presente disciplina si distinguono fra quelli che l'Amministrazione Comunale riserva alla propria iniziativa realizzativa, anche mediante forme di compartecipazione della iniziativa privata, nell'ambito del programma pluriennale delle opere pubbliche, e quelli la cui realizzazione viene lasciata alla libera iniziativa dei privati, sulla base di convenzione stipulata con il Comune.

A tutti i terreni compresi in zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per standard urbanistici, localizzate direttamente dal PGT e non inserite in ambiti soggetti a piani attuativi o a strumenti di programmazione negoziata, viene attribuito un indice di edificabilità fondiaria (IF) teorica, pari a 0,20 mq./mq. La SL che si ottiene dalla sua applicazione potrà essere utilizzata su altro terreno edificabile, o alienata a terzi con atto pubblico.

L'edificazione in altri lotti di tali diritti edificatori può essere eseguita in deroga agli indici di edificabilità del

lotto di accoglienza purché essi non vengano superati per oltre il 20%.

Per gli ambiti edificabili ubicati all'interno dell'urbano consolidato, assoggettati all'obbligo del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, è stabilito che l'obbligo di dotazione in loco di standard urbanistici sia mantenuto unicamente per la quota relativa al parcheggio pubblico (mq.2,50 per abitante/vano), con possibile monetizzazione della restante quota, attesa la dotazione già esistente, e l'interesse del Comune a realizzare le altre quote in altri ambiti.

La cessione gratuita di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o di aree per la realizzazione di piste ciclabili, marciapiedi, allargamenti stradali, comporta l'attribuzione alle aree stesse di un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,20 mq/mq.

Qualora per la realizzazione di opere relative a nuove strade o allargamenti stradali o nuovi marciapiedi risulti necessario demolire volumetrie esistenti, è possibile attribuire ai proprietari, in luogo della cessione gratuita delle aree necessarie per gli interventi, la possibilità di riutilizzare i volumi stessi che divengono diritti edificatori, utilizzabili con le modalità previste nel presente articolo.

L'individuazione nelle tavole di progetto del Piano dei Servizi delle previsioni di allargamento stradale con apposita simbologia, riguarda la previsione di interventi prioritari da parte del Comune sia per allargare la pubblica via che per realizzare marciapiedi o piste ciclo pedonali.

Per questi interventi, la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per gli allargamenti stradali, può avvenire con le modalità descritte precedentemente.

Art.29 Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano dei Servizi sulle Tavv.PS1 e 2 ed il Piano delle Regole sulle Tavv.PR1, 2 e 3 individuano gli ambiti territoriali che assicurano una dotazione globale di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, costituenti le aree atte a soddisfare le esigenze rilevate sul territorio, classificate come segue:

T8 - Tessuto tecnologico

ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

ST2 - Attrezzature private di interesse comune

ST3 – Attrezzature di interesse sovracomunale

Gli articoli 57, 58, 59 e 60 della Disciplina del Piano delle Regole definiscono le destinazioni ammesse, i parametri edilizi, le modalità di intervento.

Art.30 Area di interscambio

Il Piano dei Servizi sulle Tavv.PS1 e Tavv.PS2a e PS2b individua l'ambito della stazione di Colico quale area di riqualificazione paesaggistica ed ambientale con l'obiettivo di realizzare un'area di interscambio tra il trasporto su rotaia e quello su gomma e con la previsione di una riqualificazione complessiva dell'ambito. L'attuazione avviene con un progetto in collaborazione tra il Comune e R.F.I. che prende in considerazione le aree e le strutture disponibili sui lati est ed ovest individuando le modalità di organizzazione futura che deve comprendere le aree per la sosta degli autobus, i percorsi pedonali e stradali, la localizzazione di un servizio informazioni turistiche e di fornitura di servizi per la fruizione turistica del territorio ed in generale la logistica complessiva del comparto urbano.

TITOLO III - NORME PARTICOLARI

Art.31 Impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Le tavole di progetto identificano con apposita simbologia la fascia di rispetto del depuratore ai sensi della Del. M. LL.PP. 4/2/1977; la fascia si intende eliminata in caso di definitiva dismissione del depuratore.

Art.32 Impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'Art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, gli ambiti perimetrati con apposita simbologia sulle tavole del PGT, quali zone individuate per la presenza e l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella Legge sopracitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono altresì identificati, quali ambiti dove sono consentite installazioni di impianti di telecomunicazione, gli edifici di proprietà comunale.

Art.33 Transitorietà dell'uso del suolo

Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente PGT con le modalità indicate all'Art. 10 delle presenti Norme.

Art.34 Compensazione urbanistica

In applicazione all'Art. 11 della l.r. 12/2005 alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su altre aree edificabili individuate nel Piano delle Regole. Nelle norme relative alle singole zone sono individuati i parametri edilizi di riferimento.

PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.35 Contenuti ed elaborati costitutivi

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'Art. 10 bis, commi 7 e 8 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12. e s.m.i. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

Tav.PR1_Tavola di progetto – Tav. generale -	Scala 1:10.000
Tav.PR2_Tavola di progetto - Ambiti urbani -	Scala 1:5.000
Tav.PR3a_Tavola di progetto -Colico ovest -	Scala 1:2.000
Tav.PR3b_Tavola di progetto – Colico est - Curcio – Chiaro –	Scala 1:2.000
Tav.PR3c_Tavola di progetto - Olgiasca -	Scala 1:2.000
Tav.PR3d_Tavola di progetto – La Cà – Corte – Borgonuovo – Fumiarga - Villatico - Laghetto -	Scala 1:2.000
Tav.PR3e_Tavola di progetto -Fontanedo – San Rocco -	Scala 1:2.000
Tav.PR4_Nuclei di antica formazione – Gradi di intervento -Colico – Curcio -Olgiasca -	Scala 1:1.000
Tav.PR5_Tavola dei vincoli - Ambiti urbani -	Scala 1:5.000
Tav.PR6a_Carta del consumo di suolo -STATO DI FATTO 2014 - Tav. generale -	Scala 1:10.000
Tav.PR6b_Carta del consumo di suolo -VARIANTE GENERALE ADOZIONE 2022 - Tav. generale -	Scala 1:10.000
Tav.PR7_Tavola della riduzione del consumo di suolo – CONFRONTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE 2014-2022 - Ambiti urbani -	Scala 1:5.000
Tav.PR8_Carta del consumo di suolo – QUALITA' DEI SUOLI LIBERI – Tav. generale -	Scala 1:10.000

Art.36 Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico

In ottemperanza al disposto dell'Art. 14 del d.P.R. 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga sono esercitabili esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'Art. 40 della l.r. 11 marzo 2005 N° 12.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'Art. 7 del d.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Le strutture turistiche alberghiere sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art.37 Parcheggi

37.1 Negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione e ampliamento, devono essere previsti spazi a parcheggio privati necessari per la sosta degli autoveicoli, compresi quelli necessari per la manovra e per l'accesso nella quantità minima prescritta dalla legge, ovvero secondo quanto stabilito nei commi successivi.

37.2 Negli interventi di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del PGT e in caso di

incremento delle unità abitative, la dotazione di parcheggi è obbligatoria soltanto per la parte di edificio in ampliamento o per le sole unità abitative aggiuntive.

37.3 Le dimensioni minima dello stallo di un posto auto sono m. 5 x 2,5; nel caso di posto auto dedicato a persone portatrici di handicap le dimensioni minime sono m. 5 x 3,6.

37.4 Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio sono le seguenti:

- a) per gli edifici residenziali, 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo di 2 posti auto per ogni unità immobiliare;
- b) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo alberghiero ed extralberghiero, 1 posto auto ogni 2 camere;
- c) per gli edifici ad uso turistico-ricettivo all'aria aperta, minimo 1 posto auto ogni piazzuola;
- d) per gli edifici ad uso terziario, 1 posto auto ogni 40 mq. di SL;
- e) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, 50 % della SL;
- f) per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, 1 mq. ogni 10 mq. di SL;
- g) per gli edifici destinati a servizi socio-sanitari, dello sport e della cultura, 1 posto auto ogni 25 mq. di SL.

I parcheggi ad uso privato sono da ricavarsi all'interno dell'area di pertinenza.

37.5 Per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale deve essere prevista un'autorimessa per ogni alloggio, ricompresa tra le dotazioni di cui al punto 37.4.

37.6 Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione devono essere previsti 1 posto auto per ogni unità immobiliare privato di uso e fruizione comune, aggiuntivi rispetto a quanto indicato al punto 37.4, all'esterno della recinzione e comunque accessibili in posizione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

37.7 Nel caso in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali o questa sia incoerente con il contesto in termini funzionali e paesistici a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, è consentita la monetizzazione.

37.8 Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.38 Strumenti di attuazione del Piano delle regole

Il Piano delle Regole si attua per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata. Gli strumenti di attuazione del PGT sono:

- Strumento urbanistico preventivo
- Intervento edilizio diretto.

Art.39 Strumento urbanistico preventivo

Lo strumento urbanistico preventivo si attua mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata previsti e disciplinati dalla Legge obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale specificatamente identificate nelle tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

Art.40 Intervento Edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto mediante titolo abilitativo e/o atto concertativo (Permesso di Costruire Convenzionato) previsti e disciplinati dalla Legge.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione, si applica l'intervento edilizio diretto.

Art.41 Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (Art. 27), le zone di recupero nelle zone NA-NT-NR-T1- T2 - AG1- AG2-AG3.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'Art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Art.42 Utilizzazione degli indici fondiari

42.1 Ai fini dell'applicazione degli indici di utilizzazione ed edificabilità fondiaria e della determinazione delle SL edificabili va tenuto conto di quanto già edificato sul lotto, a qualsiasi titolo, anche se condonato in base alle Leggi 28.2.1985, n.47, 23.12.1994, n.724 e D.L.30.9.2003, n.269. A tale scopo, tenuto conto della modifica del sistema di computo della edificabilità, verrà computata la SL come effettivamente approvata in base agli originari titoli abilitativi, comprendendovi tutti gli ambienti a suo tempo computati come volume, e la sua commutazione in SL si otterrà dividendo il volume così determinato per l'altezza di m. 3 salvo che il mantenimento della SL esistente non risulti più conveniente per la proprietà.

42.2 Il lotto è da ritenere impegnato sotto il profilo urbanistico quando in base agli indici applicabili ed alla volumetria esistente sia esaurita ogni possibilità edificatoria. È libero in assenza di edificazione, è parzialmente libero quando residui una possibilità edificatoria. Al fine di verificare il grado di utilizzazione delle potenzialità urbanistico-edilizie, secondo i titoli edilizi rilasciati, si tiene conto di tutta la volumetria o la SL realizzata (originariamente legittima o successivamente condonata) nel rapporto con la superficie del terreno asservito secondo la rappresentazione fornita nel titolo abilitativo; qualora ciò non fosse possibile deve essere considerata la volumetria esistente in rapporto con la superficie del terreno costituente la proprietà alla data di entrata in vigore del PGT indipendentemente dalle suddivisioni catastali.

Per i titoli che verranno rilasciati dopo l'entrata in vigore del PGT sarà obbligatorio il vincolo di asservimento trascritto nei Registri immobiliari dei mappali utilizzati al fine del calcolo della edificabilità assentita. L'atto di vincolo trascritto deve essere depositato al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Art.43 Trasferimento di Capacità Insediativa

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso salvo quanto previsto dall'Art. 11 e dal Titolo III della l.r. n° 12/2005, dalle

disposizioni normative del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione e per i casi specifici normati dal Piano delle Regole.

Non è consentito, salvo i casi previsti specificatamente dal PGT e dalla legislazione vigente nazionale e regionale, il trasferimento della capacità insediativa ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti (anche in presenza di interruzioni di continuità da viabilità di qualsiasi natura esistente o prevista dal PGT), da realizzare mediante atto registrato e trascritto nei termini di legge; in questo caso la verifica dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi deve essere effettuata tenendo conto della sommatoria delle aree interessate. Restano validi i diritti volumetrici già attribuiti dal Comune in attuazione a previsioni contenute nel PGT precedente e contrattualizzati con specifico atto.

Art.44 Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti

I Piani attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento vigenti alla data di approvazione del presente PGT mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla scadenza delle convenzioni, le aree risultano prive di destinazione urbanistica e le modalità di intervento, le future destinazioni d'uso, i parametri edilizi, devono essere ridefiniti con specifica variante. Non necessitano di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Alla data di entrata in vigore del PGT restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme.

Art.45 Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica

In applicazione dell'Art. 11 della l.r. 12/2005 e dell'Art. 9 della normativa del Documento di Piano, il Piano delle Regole prevede nelle singole zone omogenee, le modalità di utilizzazione degli incentivi volumetrici derivanti dalle forme di compensazione incentivazione o perequazione ivi previste.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.46 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti da assoggettare a specifica disciplina e tutela in funzione della specifica destinazione d'uso.

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Tessuto residenziale

- NA Nuclei di antica formazione
- NT Nuclei storici in trasformazione
- NR Nuclei di origine rurale
- T1 Tessuto urbano saturo

- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

Tessuto produttivo

- T4 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T5 Tessuto polifunzionale esistente e di completamento
- T6 Tessuto turistico ricettivo all'aperto
- T7 Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero

Servizi

- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- ST3 Attrezzature di interesse sovracomunale
- T8 Tessuto tecnologico

AMBITI DESTINATI ALL' ATTIVITÀ AGRICOLA

- AG1 Aree agricole comunali
- AG2 Aree agricole strategiche
- AG3 Aree agricole di versante

AMBITI DI VALENZA PAESAGGISTICA

- AP Ambito di valore paesaggistico
- Ambito del Parlo Locale di interesse Sovracomunale dei "Montecchi"

AMBITI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA

- RC Rispetto cimiteriale

Art.47 NA - Nuclei di antica formazione

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione del comune nei quali sono conservate caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di maggiore importanza.

47.1 DESTINAZIONI DI ZONA

Residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art. 41 delle presenti norme tecniche.

Il tessuto NA è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

47.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

48.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le tipologie di interventi edilizi previsti dalle categorie in cui sono classificati i fabbricati

47.3 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Indice di copertura = Preesistente
- Altezza dell'edificio = Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, e l'indice di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà superare l'altezza dell'esistente.

47.4 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale = Preesistente
- Dai confini = Preesistente
- Tra edifici = Preesistente

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale potrà essere ridefinita dal Piano Attuativo;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;

- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal Codice Civile;
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

47.5 INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi conservativi e trasformazione conservativa del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del manufatto edilizio, la sua struttura e l'immagine consolidata.

Con lo stesso principio gli interventi indicati alla categoria C5 devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi coerenti con quelli del nucleo originario).

47.6 MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

Le definizioni degli interventi edilizi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle indicate dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi commi.

47.7 CATEGORIE DI INTERVENTO

La zona del Nucleo di antica formazione è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento:

47.7.1 CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi aventi un significativo interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementitipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, devono attenersi al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e devono essere eseguiti con il metodo del restauro (Art. 29 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004). A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con l'immagine ed il linguaggio architettonico storico-artistico dell'immobile.

Le opere da eseguire con intervento edilizio diretto, sono quelle previste all'Art. 3, comma 1, lettere a), b). Per la categoria C1, ai sensi dell'Art. 65, comma 1-quater, della l.r. n° 12/2005 e s.m.i. è escluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

47.7.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi caratterizzati da una loro intrinseca valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a valorizzare l'aspetto originario del contesto territoriale.

A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con la comprensione

storica dell'immobile.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, devono essere eseguiti senza ampliamenti di volume e rispettando le seguenti prescrizioni:

- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaco decorato o antichizzato, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse;
- Recupero, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di coperture in "piode" locali, tegole marsigliesi o coppi di laterizio, pendenza uguale a quella esistente;
- Rifacimento dei serramenti con tipologia tradizionale;
- Restauro di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio;
- Recupero degli eventuali balconi di natura lignea o lapidea secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale;
- Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso;
- Possibilità di destinare a residenza i sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 senza alterazione della sagoma esterna.

47.7.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi che hanno conservato, in buona parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore storico, artistico, paesaggistico e/o tipologico.

A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto circostante.

Con gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, è ammesso il cambio della destinazione d'uso e l'incremento di altezza nei limiti delle presenti Norme e si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaco decorato o antichizzato, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse;
- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di coperture in "piode" locali, tegole marsigliesi o coppi di laterizio, pendenza uguale a quella esistente;
- Rifacimento dei serramenti con tipologia tradizionale;
- Restauro di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio;
- Recupero degli eventuali balconi di natura lignea o lapidea secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.

47.7.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi che non presentano significativi valori storico, artistico e ambientale e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Per questi edifici o manufatti edilizi, privi di interesse storico, artistico ed ambientale o che hanno perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, sono ammessi il cambio di destinazione d'uso ed

interventi di trasformazioni compositive e dell'immagine preesistente anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti all'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire delle valenze compositive e costruttive coerenti con il contesto:

- conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista o con intonaco decorato o antichizzato;
- utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di copertura in "piode" locali, tegole marsigliesi o coppi di laterizio, pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 35%;
- rifacimento dei serramenti secondo la natura, la tipologia, i profili e le sagome tipiche dei luoghi;
- restauro di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio;
- recupero o realizzazione di balconi e terrazzi di natura lignea o lapidea secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale;
- spostamento e modifica delle aperture in facciata, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse e degli allineamenti verticali e orizzontali presente nella facciata;
- modifica dello schema distributivo degli spazi interni anche con la realizzazione di nuove unità immobiliari;

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

47.7.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.

Tali condizioni consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con o senza rispetto della sagoma preesistente.

Gli interventi ammessi mediante permesso di costruire o DIA sono quelli della precedente categoria C4 e quelli di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma e del sedime preesistente; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione, si attuano attraverso l'approvazione di un piano di intervento urbanistico preventivo.

La riedificazione può coincidere con il sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali edilizi preferibilmente tipici dell'architettura locale; nel caso in cui vengano modificati la sagoma ed il sedime esistenti dovrà essere posta particolare attenzione al contesto storico circostante, salvaguardando visuali sensibili, beni vincolati o elementi architettonici di pregio.

47.7 NORME GENERALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Il progetto deve essere corredato da un rilievo dettagliato, piante, prospetti e sezioni in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, da cui deve risultare la presenza di tutti gli elementi storico-artistico-architettonico di pregio.

47.8 ARREDO URBANO

Gli interventi quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione pubblica, la realizzazione di opere ed elementi di arredo urbano, ecc., devono essere

realizzati con particolare attenzione e supportati da una ricerca storica e filologica, avente come obiettivo la conservazione e/o la riproposizione dei materiali edilizi coerenti con quelli preesistenti.

47.9 EDIFICI E COMPLESSI FORTIFICATI

Il PGT identifica con apposita simbologia, all'interno delle zone NA, gli edifici ed i complessi fortificati di interesse storico ed ambientale.

Per questi ambiti gli interventi devono essere volti a conservare e restaurare il patrimonio architettonico esistente valorizzando altresì l'utilizzo museale e fruitivo.

Per quanto attiene alle categorie di intervento, gli immobili sono classificati nella Categoria C1 – Restauro della zona NA.

Art.48 NT – Nuclei storici in trasformazione**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Nuclei rurali di antica formazione e nuclei storici che hanno subito importanti trasformazioni a seguito degli interventi edilizi, nei quali non sono presenti particolari elementi storico insediativi di rilevante interesse.

48.1 DESTINAZIONI DI ZONA

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, autorimesse private, costruzione a servizio dell'attività agricola esistente.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art. 41 delle presenti norme tecniche.

Il tessuto NT è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

48.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

48.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 comma del d.P.R. 380/2001.

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

48.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Indice di copertura = Preesistente
- Altezza dell'edificio = Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente e l'indice di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

48.5 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale = Preesistente
- Dai confini = Preesistente
- Tra edifici = Preesistente

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale potrà essere ridefinita dal Piano Attuativo;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;

- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal Codice Civile;
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

48.6 INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi sugli immobili che rispettino i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

48.7 MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'Art. 37 delle presenti N.T.A.

48.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- conservazione o previsione di balconi in pietra, conservazione di affreschi e decorazioni;
- mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture dei serramenti e degli oscuramenti;
- conservazione della muratura in pietra o in raso pietra ove esistenti e con caratteristiche costruttive originali;
- conservare l'orditura e gronde in legno.

A tal fine ogni progetto relativo ad un intervento di recupero, deve essere corredato da un rilievo grafico e fotografico dettagliato in scala adeguata (Scala 1:50 / 1:20) dal quale risultino le caratteristiche tecniche costruttive del fabbricato e più dettagliatamente riguardanti:

- tipologia delle murature perimetrali e degli intonaci;
- tipologia e dimensioni delle aperture esistenti e degli eventuali serramenti se di interesse storico-costruttivo;
- modalità di costruzione del tetto, pendenze, sporti di gronda e tipologia del manto di copertura;
- presenza di elementi o di lavorazioni di pregio in merito agli elementi costruttivi o decorativi.

48.9 NORME PARTICOLARI

È consentito l'incentivo volumetrico "una tantum" per adeguamento igienico e tecnologico pari al 10% del volume esistente, con un minimo di 20 mc. concesso indipendentemente dalla dimensione delle costruzioni ed un massimo di 100 mc. L'incremento è consentito ai fabbricati che non hanno già utilizzato la norma inserita nei precedenti strumenti urbanistici.

Gli incentivi volumetrici riconosciuti nel presente paragrafo possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma, sempre nei limiti delle distanze preesistenti.

Art.49 NR – Nuclei rurali

SIMBOLOGIA DI ZONA



Nuclei rurali di antica formazione nei quali sono presenti elementi di interesse storico insediativi ed ambientali.

49.1 DESTINAZIONI DI ZONA

Costruzioni residenziali esistenti, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, autorimesse private, costruzione a servizio dell'attività agricola esistente.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art. 41 delle presenti norme tecniche.

Il tessuto NT è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

49.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

49.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 comma del d.P.R. 380/2001.

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

49.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Indice di copertura = Preesistente
- Altezza dell'edificio = Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

49.5 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale = Preesistente
- Dai confini = Preesistente
- Tra edifici = Preesistente

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale potrà essere ridefinita dal Piano Attuativo;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;

- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

49.6 INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi sugli immobili che rispettino i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

49.7 MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'Art. 37 delle presenti N.T.A.

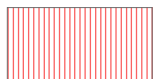
49.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- conservazione o previsione di balconi con i materiali originali;
- conservazione di affreschi e decorazioni;
- mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture;
- mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti;
- conservazione della muratura in pietra con tipologia tradizionale;
- orditura del tetto e gronde in legno di foggia tradizionale;
- manto di copertura in piatte.

A tal fine ogni progetto relativo ad un intervento di recupero, deve essere corredato da un rilievo grafico e fotografico dettagliato in scala adeguata (Scala 1:50 / 1:20) dal quale risultino le caratteristiche tecniche costruttive e tipologiche del fabbricato e più dettagliatamente riguardanti:

- Tipologia delle murature perimetrali e degli intonaci;
- Tipologia e dimensioni delle aperture esistenti e degli eventuali serramenti se di interesse storico-costruttivo;
- Modalità di costruzione del tetto, pendenze, sporti di gronda e tipologia del manto di copertura;
- Presenza di elementi o di lavorazioni di pregio riguardanti gli elementi costruttivi o decorativi.
- Ogni altro elemento utile a definire gli elementi storico costruttivo dei fabbricati.

Art.50 T1 - Tessuto urbano saturo**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Ambiti posti prevalentemente in prossimità dei nuclei storici, presentanti una densità fondiaria elevata, costituiti da costruzioni isolate o a blocchi e contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei.

50.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

Il tessuto T1 è assimilato alle zone B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

50.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

50.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

50.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,25
- Indice di copertura: IC - 50%
- Altezza dell'edificio: m. 10,5
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 40%

50.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

50.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- strumento urbanistico preventivo;
- intervento edilizio diretto.

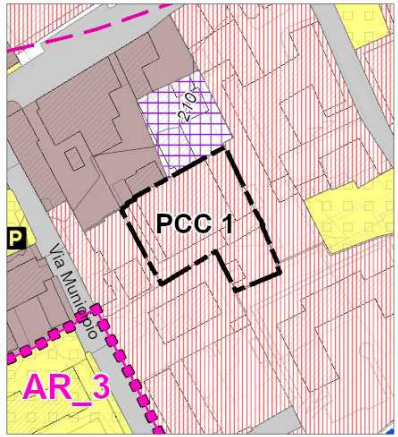
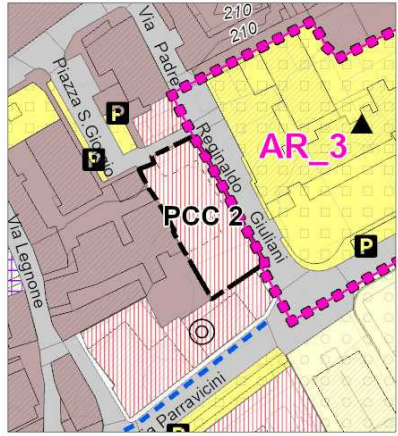
50.7 NORME PARTICOLARI

È consentito, in deroga all'altezza massima del tessuto, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 80 unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'Art. 63 della l.r. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli Artt. 76 e 77 delle presenti Norme.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'Art. 82 delle presenti Norme.

50.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

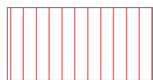
PCC 1	
Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 1, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto convenzionato (convenzione): - riqualificazione urbanistica di un'area degradata; - per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono: • indice di edificabilità territoriale: IT - esistente • indice di copertura: IC - 40% • altezza dell'edificio: m. 9,50 Il permesso di costruire convenzionato prevede le dotazioni di cui all'Art. 46 della l.r. n° 12/2005; le aree per servizi possono essere monetizzate su scelta esclusiva dell'amministrazione comunale.	
PCC 2	
Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 2, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto convenzionato (convenzione): - riqualificazione urbanistica e completamento di un'area degradata; - per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono: • indice di edificabilità territoriale: IT - 0,55 mq./mq. • indice di copertura: IC - 40% • altezza dell'edificio: m. 9,50 Il permesso di costruire convenzionato prevede le dotazioni di cui all'Art. 46 della l.r. n° 12/2005; le aree per servizi possono essere monetizzate su scelta esclusiva dell'amministrazione comunale. Devono essere realizzate e cedute le aree per parcheggio sul lato sud-est, eseguito l'allargamento della via che collega via Giuliani con Piazza San Giorgio e l'arretramento per la realizzazione del marciapiede su via Giuliani.	

50.9 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'Art. 10 delle disposizioni normative del Documento di Piano ed all'Art. 45 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T1- Tessuto urbano saturo, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 20% con la possibilità di derogare i parametri relativi e gli indici urbanistici di cui al punto 50.4.

Art.51 T2 - Tessuto urbano di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti di completamento del tessuto urbano, edificato in epoche diverse, contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei, compenetrati con le zone agricole e collocati prevalentemente nel paesaggio di conoide.

51.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale complementare o accessoria o compatibile - attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

Il tessuto T2 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

51.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

51.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

51.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - 0,18 mq/mq.
- Indice di copertura: IC - 30%
- Altezza dell'edificio: m. 6,50
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 40%

51.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

51.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- strumento urbanistico preventivo;
- intervento edilizio diretto.

51.7 NORME PARTICOLARI

Ai fini della applicabilità della normativa relativa al recupero abitativo dei sottotetti, l'altezza massima di zona è elevata nella misura di 1 metro.

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli Artt. 76 e 77 delle presenti Norme.

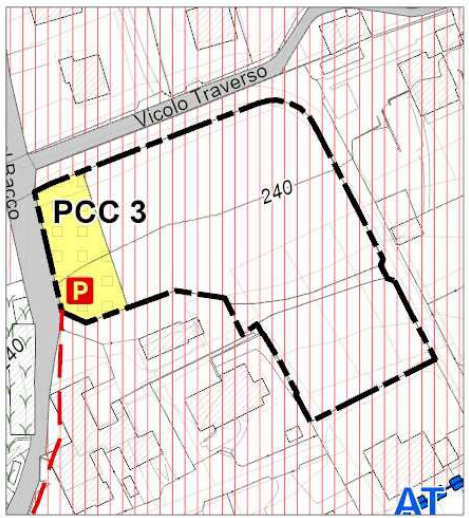
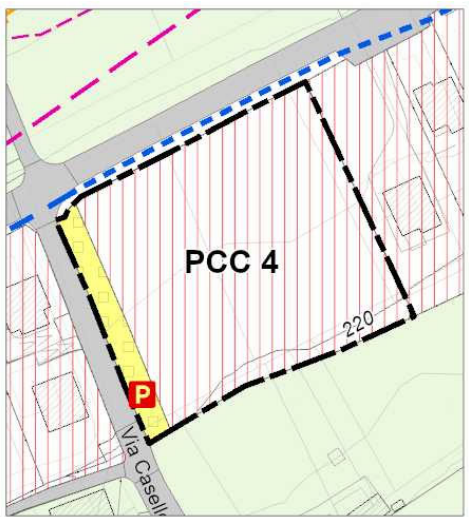
Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'Art. 82 delle presenti Norme.

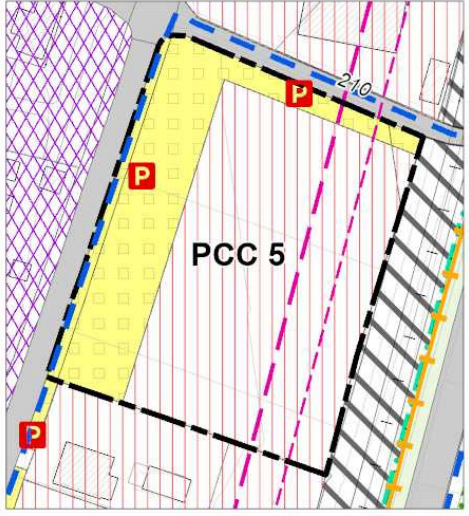
51.8 NORME SPECIFICHE RIGUARDANTI I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

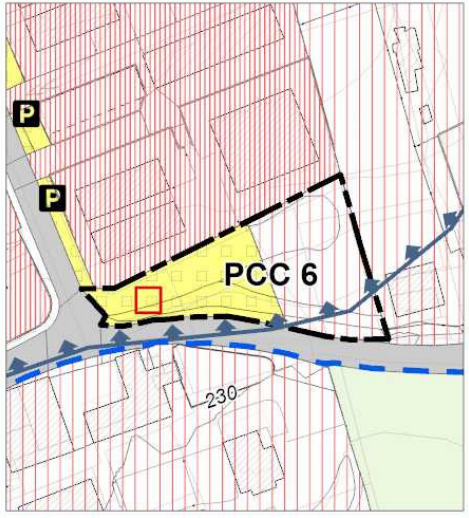
Nel presente paragrafo sono riportati gli indici urbanistici e territoriali riguardanti i permessi di costruire convenzionati perimetrati nelle tavole di progetto del Piano delle Regole.

In questi contesti devono essere previste le dotazioni di cui all'Art. 46 della legge n° 12/2005.

In fase di progettazione degli ambiti è possibile prevedere modifiche alle perimetrazioni riportate nelle tavole del Piano delle Regole a seguito di un più preciso adattamento allo stato dei luoghi, purché le modifiche non riguardino superfici superiori al 10% dell'area perimetrata.

PCC 3	
Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 3, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione): - a carico dell'intervento l'allargamento stradale della via Bacco indicata nella tavola di progetto e la realizzazione in loco della superficie a parcheggio prevista; - per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono: • indice di edificabilità territoriale: IT - 0,18 mq./mq. • indice di copertura: IC - 25% • altezza dell'edificio: m. 6,50 • indice di permeabilità: IPT/IPF - 30%	
PCC 4	
Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 4, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione): - l'intervento deve prevedere la realizzazione dei parcheggi indicati nelle tavole di progetto del Piano delle Regole; - per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono: • indice di edificabilità territoriale: IT - 0,18mq./mq. • indice di copertura: IC - 25% • altezza dell'edificio: m. 6,50 • indice di permeabilità: IPT/IPF - 30%	

PCC 5	
Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 5, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione): - l'intervento deve prevedere la realizzazione dei parcheggi indicati nelle tavole di progetto del Piano delle Regole; - per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono: ● indice di edificabilità territoriale: IT - 0,15 mq./mq. ● indice di copertura: IC - 25% ● altezza dell'edificio: m. 6,50 ● indice di permeabilità: IPT/IPF - 30%	

PCC 6	
Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 6, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione): - a carico dell'intervento la realizzazione del parcheggio indicato nella tavola di progetto nel Piano delle Regole per circa mq. 600; - per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono: ● indice di edificabilità territoriale: IT - 0,18 mq./mq. ● indice di copertura: IC - 25% ● altezza dell'edificio: m. 6,50 ● indice di permeabilità: IPT/IPF - 30%	

51.9 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'Art. 10 delle disposizioni normative del Documento di Piano ed all'Art. 45 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T2- Tessuto urbano di completamento, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 20%.

Art.52 T3 - Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Tessuto urbano che conserva elementi di verde di interesse paesistico ed ambientale.

52.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, complementare o accessoria o compatibile - attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, attività ricettive non alberghiere, terziarie, attrezzature e servizi pubblici.

Il tessuto T3 è assimilato alla zona B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

52.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

52.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001; la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto.

52.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

È consentito un ampliamento "una tantum", per adeguamento igienico sanitario, funzionale, tecnologico, fino ad un massimo pari al 10 % del volume esistente e comunque non superiore in qualsiasi caso a 100 mc. L'incremento è consentito ai fabbricati che non hanno già utilizzato la norma inserita nei precedenti strumenti urbanistici.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia, il volume complessivo può essere maggiorato del volume consentito con i criteri al comma precedente.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza preesistente. È consentito, in deroga all'altezza massima dell'ambito, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 50 unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'Art. 63 della l.r. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.

Ai fini del recupero dei sottotetti, in applicazione del titolo IV Capo I – Recupero abitativo dei sottotetti esistenti – l.r. 12/2005, l'altezza massima di riferimento è pari a m 6,50.

52.5 DISTANZE MINIME

- tra edifici: m. 10,00
- dai confini: m. 5,00
- dal confine stradale: m. 5,00

52.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- strumento urbanistico preventivo;
- intervento edilizio diretto.

52.7 NORME PARTICOLARI

Nelle sole aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli Artt. 76 e 77 delle presenti Norme.

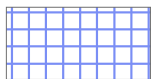
Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'Art. 82 delle presenti Norme.

52.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività, laddove possibile, vanno riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Art.53 T4 - Tessuto produttivo esistente e di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti attività produttive, industriali ed artigianali esistenti che si intendono mantenere, consentendo anche un possibile ampliamento.

53.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività del settore industriale ed artigianale di produzione - Residenziale con un massimo di 150 mq. di SL al servizio dell'attività.

53.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali di servizio, attività commerciale, direzionale e terziaria.

53.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

53.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- indice di edificabilità fondiaria: IF - 0,60 mq./mq.
- indice di copertura: IC – 50%
- altezza dell'edificio: m. 12,50

53.5 DISTANZE MINIME

- tra edifici: m. 10,00
- dai confini: m. 5,00
- dal confine stradale: m. 5,00

53.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- intervento edilizio diretto.

53.7 NORME PARTICOLARI

È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Non sono calcolati nella superficie lorda gli impianti tecnologici a servizio dell'attività quali silos, impianti di climatizzazione, strutture tecnologiche.

Le aree destinate a parcheggio individuate nella tavola di progetto del Piano delle Regole sono utilizzabili ai fini della determinazione delle superfici realizzabili nei lotti.

Art.54 T5 - Tessuto polifunzionale esistente e di completamento**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Comprende le parti di territorio comunale in cui sono presenti attività industriali e commerciali e fabbricati a destinazione residenziale che si intendono mantenere.

54.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività industriale, artigianale di produzione e di servizio, attività commerciale e residenziale esistente, attività del settore assistenziale e socio sanitario, medie strutture di vendita per gli ambiti individuati dall'Art. 82.

54.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività agricole, nuove residenze medie strutture di vendita all'infuori della zona indicata dall'Art. 82.

54.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

54.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- indice di edificabilità fondiaria: IF - 0,50 mq./mq. (compresa SL esistente)
- indice di copertura: IC - 50%
- altezza dell'edificio: m. 8,00
- indice di permeabilità: IPT/IPF - 30%

54.5 DISTANZE MINIME

- tra edifici: m. 10,00
- dai confini: m. 5,00
- dal confine stradale: m. 5,00

54.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- strumento urbanistico preventivo;
- intervento edilizio diretto.

54.7 NORME PARTICOLARI

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma dell'edificio, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio. È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura. Gli interventi di ampliamento devono essere integrati e coerenti con l'edificato esistente nel linguaggio architettonico e nell'uso dei prodotti edilizi e nelle cromie.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'Art. 82 delle presenti Norme.

54.8 FABBRICATI ESISTENTI

Per i fabbricati esistenti a destinazione residenziale, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con possibile cambio d'uso. Gli edifici prospicienti la via nazionale nord devono essere progettati e recuperati tenuto conto dell'allineamento rispetto alla via e con l'impiego di materiali di facciata idonei ad un inserimento integrato nel contesto urbano.

Art.55 T6 - Tessuto turistico ricettivo all' aperto**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Comprende le aree nel quale è già attiva una struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio.

55.1 DESTINAZIONI D'USO

Turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio come classificato dal Regolamento Regionale 18, gennaio n.3, esercizio attrezzato per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento residenziale.

55.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale attività commerciale;

55.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

La richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione e da adeguati schemi grafici che illustrino e descrivano globalmente l'ambito ad uso campeggio e il suo sviluppo e gli interventi di mitigazione.

55.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- indice di edificabilità fondiaria: IF - 0,01 mq./mq (compresa SL esistente)

Da eseguirsi esclusivamente per adeguamento alle norme igienico-sanitarie per garantire un adeguato rapporto tra servizi igienici e numero di utenti, con esclusione delle installazioni igienico-sanitarie riservate, per tutti gli adeguamenti strutturali previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia al fine di consentire agli anziani ed alle persone con limitate capacità motorie la fruizione dei servizi offerti e per l'ampliamento dei servizi riservati ai turisti ospitati quali ristorazione, bar e vendita di articoli vari, impianti ed attrezzature sportive.

- Altezza degli edifici di servizio: m. 6,00

55.5 DISTANZE MINIME

- tra edifici: m. 10,00
- dai confini: m. 5,00
- dal confine stradale: m. 5,00

Per edifici e fabbricati si intendono, al fine del rispetto delle distanze minime, anche l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili.

55.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Titolo abilitativo diretto:

- la realizzazione delle strutture fisse e/o dirette a soddisfare esigenze non temporanee (come definite al punto precedente) delle aziende ricettive all'aria aperta a campeggio è soggetta a intervento edilizio diretto, che deve essere accompagnata dalla relazione paesistica inerente alla

- sensibilità del sito e l'incidenza del progetto proposto;
- non è richiesto il titolo abilitativo edilizio per gli allestimenti mobili di pernottamento, che conservano i meccanismi di rotazione in funzione, non sono collegati permanentemente al terreno e i cui allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria sono rimovibili in qualsiasi momento;
 - strumento urbanistico preventivo nel caso di interventi di riqualificazione funzionale e globale del campeggio.

55.7 NORME PARTICOLARI

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e adeguamento delle attrezzature esistenti, devono essere progettati e realizzati in conformità alle seguenti indicazioni paesaggistiche:

- a) per le installazioni ed i relativi impianti che hanno carattere temporaneo o permanente non è ammessa:
 - la realizzazione di piattaforme fisse e/o solidamente ancorate al suolo;
 - la modifica della giacitura naturale dell'area mediante livellamenti e/o ricolmature;
- b) le installazioni fisse devono risultare coerenti dal punto di vista materico, cromatico e dimensionale con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, evitando l'introduzione di elementi dissonanti o impropri anche dal punto di vista tipologico e dell'immagine;
- c) i fronti prospicienti superfici lacuali, corsi d'acqua, spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere attrezzati a verde in coerenza con i caratteri paesaggistici e vegetazionali distintivi del contesto di appartenenza introducendo opere di mitigazione attraverso barriere vegetali;
- d) La pavimentazione dei percorsi, stalli e spazi per la sosta veicolare deve essere realizzata, di norma, con materiali naturali con trattamento consolidante ecologico; è vietato l'utilizzo di conglomerato bituminoso e cementizio e deve essere prevista la sistemazione dei percorsi esistenti.

Nei campeggi esistenti è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al numero di piazzuole, a tale scopo, autorizzate dall'Ente competente.

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura delle strutture esistenti. È vietata la vendita di piazzole e di strutture ancorate al suolo; è altresì vietata la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione in godimento che possa far venire meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario delle aziende ricettive all'aria aperta.

I servizi riservati ai turisti ospitati, quali ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari, nonché gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative possono essere gestiti dal titolare dell'azienda ricettiva o dati in gestione a terzi.

L'uso di tali servizi, impianti ed attrezzature non può comunque, essere imposto ai clienti.

Le attrezzature e gli allestimenti di soggiorno possono essere dotati di preingressi mobili con una superficie massima di mq. 12.

Art.56 T7 - Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Ambiti destinati ad attività ricettive, esistenti e di nuovo impianto, alberghiere e non alberghiere, pubblici esercizi di alimenti e bevande di rilevanza sovracomunale.

56.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività ricettive, alberghiere, residenziali con un massimo di 150 mq. di SL al servizio dell'attività e attrezzature e servizi pubblici esclusivamente ricettivo, attività di artigianato di servizio, terziarie e commerciali limitatamente a esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande e negozi di vicinato, attrezzature e servizi pubblici.

56.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, residenziale oltre a quanto previsto nel punto precedente.

56.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

56.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- indice di edificabilità fondiaria: IF - 0,40 mq./mq. (compresa SL esistente)
- indice di copertura: IC - 40%
- altezza dell'edificio: m. 9,00
- indice di permeabilità: IPT/IPF - 60%

È consentita la procedura di deroga urbanistica ai sensi dell'Art. 14 d.P.R. 380/2001 e Art. 40 l.r. 12/2005. Per le strutture alberghiere esistenti è consentito, ad intervento edilizio diretto, un incremento una tantum pari al 10% delle volumetrie esistenti.

56.5 DISTANZE MINIME

- tra edifici: m. 10,00
- dai confini: m. 5,00
- dal confine stradale: m. 5,00

56.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

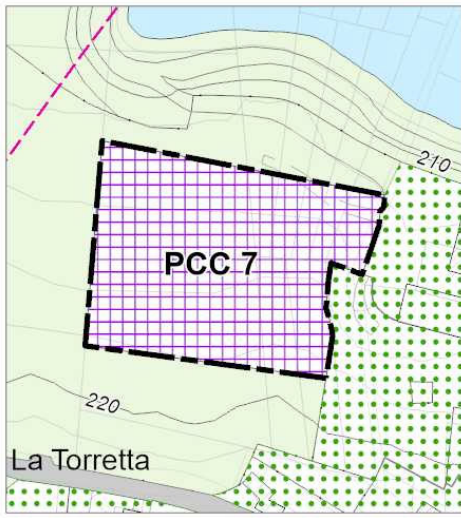
- strumento urbanistico preventivo;
- intervento edilizio diretto.

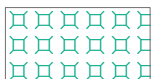
56.7 NORME PARTICOLARI

I fronti prospicienti superfici lacuali, corsi d'acqua, spazi pubblici e di uso pubblico, devono essere attrezzati a verde in coerenza con i caratteri paesaggistici e vegetazionali distintivi del contesto di appartenenza. Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli

edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.
È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

56.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

PCC 7	
Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 7, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto convenzionato (convenzione): - definizione delle aree a standard ai sensi dell'Art. 46 della l.r. 12/2005; - per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono: • indice di edificabilità territoriale: IT – 0,40 mq./mq. • al comparto è attribuita una volumetria complessiva espressa in SL pari a 1.500 mq. • indice di copertura: IC - 40% • altezza dell'edificio: m. 12,50 • indice di permeabilità: IPT/IPF - 20%	 The map shows a topographic representation of a landscape. A specific area is highlighted with a purple grid and labeled 'PCC 7'. This area is irregularly shaped and is surrounded by green hatched areas. To the left of the PCC 7 area, there is a label 'La Torretta'. Contour lines are visible on the map, with labels '220' and '210' indicating elevation. A dashed pink line runs diagonally across the top left of the map area.

Art.57 T8 – Tessuto tecnologico**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici

57.1 MODALITA' DI INTERVENTO

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Tra le strutture di supporto rientrano le cabine di trasformazione dell'energia elettrica per le quali il titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini dell'indice di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla presente normativa;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare i m. 2,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per gli ambiti cui appartengono, normati nelle presenti Norme;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

57.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

Art.58 ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili attuata da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

58.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relativi agli usi residenziali e non residenziali che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

1. strutture per l'istruzione;
2. attrezzature di interesse comunale:
 - strutture per la cultura;
 - strutture per lo spettacolo;
 - strutture di aggregazione e partecipazione;
 - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
3. strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza;
4. aree miste verde ed attrezzature sportive e ricreative;
5. aree per parcheggi.

1. Strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

2. Attrezzature di interesse comunale

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

3. Strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

4. Aree miste verde ed attrezzature sportive e ricreative

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica e privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia. L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

5. Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla l.r. 12/05.

58.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

58.3 DISTANZE MINIME

Gli interventi devono rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile.

58.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- intervento edilizio diretto.

58.5 NORME PARTICOLARI

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi di manutenzione straordinaria.

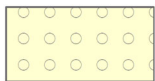
Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST1 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche.

58.6 COMPENSAZIONE URBANISTICA

In caso di cessione gratuita al Comune di aree destinate alla realizzazione di servizi individuate nelle aree di cui al presente articolo, sono attribuiti a titolo di compensazione l'indice fondiario di 0,20 mq/mq.

Art.59 ST2 - Attrezzature private di interesse comune**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono quelle destinate a servizi gestiti direttamente da privati, destinate allo svolgimento di servizi di interesse comune, quali le aree e le strutture per il culto comprensive delle attività assistenziali e ricreative, le attività sportive e le aree a parcheggio.

59.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature private di interesse comune che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

1. strutture per l'esercizio del culto;
2. strutture sportive;
3. aree per parcheggi.

1. Strutture per l'esercizio del culto

Le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

2. Strutture sportive

Le aree per spazi di uso pubblico di carattere sportivo e ricreativo realizzabili con iniziativa privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

3. Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per la realizzazione di impianti da parte dell'iniziativa privata.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla l.r. 12/05.

59.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

59.3 DISTANZE MINIME

- tra edifici: m. 10,00
- dai confini: m. 5,00
- dal confine stradale: m. 5,00

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti ed i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'Art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di m. 1,50.

59.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- strumento urbanistico preventivo;
- intervento edilizio diretto.

59.5 NORME PARTICOLARI

Per qualsiasi tipologia di intervento relativo agli edifici religiosi presenti sul territorio le modalità di intervento sono quelle indicate nei precedenti commi di questo articolo.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi consentiti dall'Art. 7 delle presenti Norme.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST 2 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dal precedente Art. 36 delle presenti Norme.

59.6 NORME PER LE AREE A PARCHEGGIO DELLA ZONA INDUSTRIALE

Le aree situate nella zona industriale del Trivio devono essere mantenute a parcheggio di uso pubblico.

Le stesse possono essere calcolate ai fini della definizione della superficie lorda produttiva utilizzabile di singoli lotti.

Art.60 ST3 - Attrezzature di interesse sovracomunale**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di interesse sovracomunale di iniziativa pubblica diretta e/o attuata da parte di soggetti privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione.

60.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

1. strutture per l'istruzione di interesse sovracomunale;
2. altre attrezzature di interesse sovracomunale:
 - strutture per la cultura;
 - strutture per lo spettacolo;
 - strutture di aggregazione e partecipazione;
 - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
3. strutture sanitarie, assistenziali;

1. Strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal d.m. 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

2. Altre strutture di interesse sovracomunale

I parametri urbanistici sono quelli funzionali alle effettive esigenze delle strutture, e la loro definizione è legata all'approvazione dei progetti da parte del Consiglio Comunale.

3. Strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

60.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001.

60.3 DISTANZE MINIME

- tra edifici: m. 10,00
- dai confini: m. 5,00
- dal confine stradale: m. 5,00

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti ed i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza

minima stabilita dall'Art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di m. 1,50.

60.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto.

60.5 NORME PARTICOLARI

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi di manutenzione straordinaria.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST3 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche.

Art.61 AG1 – Aree agricole comunali

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti destinati ad attività agricola, posti in prossimità con il tessuto urbano, caratterizzati dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale.

61.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività agricola di coltivazione dei fondi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, insediamenti residenziali esistenti e/o oggetto di interventi di ristrutturazione, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art. 41 delle presenti norme tecniche.

61.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, attività industriale, attività commerciali e direzionali, nuove costruzioni residenziali, tranne per i casi di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.

61.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

61.4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:

a) mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata.

b) mc./mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.

c) mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare l'indice di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).

- Altezza massima:

L'altezza massima consentita è di m. 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo.

Le strutture devono essere realizzate alla distanza minima di 100 m. dagli edifici residenziali.

Le aree ricomprese nel territorio collocato tra la S.S. 36 e la ferrovia Milano-Tirano, perimetrato con apposita simbologia sulle tavole di progetto del Piano delle Regole, rivestono un ruolo importante dal

punto di vista agronomico e paesaggistico e pertanto sono destinate esclusivamente alla coltivazione dei fondi e su esse non è possibile realizzare alcuna struttura di carattere agricolo né produttiva né residenziale né di residenza dell'imprenditore agricolo.

Le attrezzature agricole esistenti possono avere interventi di ristrutturazione edilizia e di incremento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20%.

61.5 DISTANZE MINIME

- tra edifici: m. 10,00
- dai confini: m. 6,00
- dal confine stradale: m. 12,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal d.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con d.P.R. 26.04.93 N° 147.

61.6 COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti a destinazione residenziale la cui agibilità è intercorsa prima dell'anno 1997 e che non hanno già utilizzato incrementi volumetrici generati da strumenti urbanistici precedenti, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia con un incremento volumetrico non superiore al 20 % dell'esistente. Per le costruzioni residenziali realizzate in epoca successiva alla data sopra indicata, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

Per i fabbricati rurali non più adibito ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con un incremento volumetrico non superiore al 20 %.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale;
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione trascritta, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni allegando alla convenzione un progetto delle urbanizzazioni validato dal comune.

Per i fabbricati rurali posti a ridosso della viabilità esistente, è consentita la demolizione e ricostruzione con l'arretramento dalla strada con un incremento volumetrico pari al 30% con un massimo di mc. 150, a condizione che vengano cedute gratuitamente al Comune le aree necessarie per l'allargamento stradale e che lo stesso sia realizzato a cure e spese del proprietario. Sulle aree cedute è generato un indice volumetrico compensativo pari a 0,20 mq./mq. da utilizzarsi obbligatoriamente nel lotto oggetto dell'intervento, fino ad un massimo di mq. 50 di SL.

61.7 MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire, rilasciati esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della l.r. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

61.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.

Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi

dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.

Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

61.9 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Gli interventi nelle zone AG1 relativi a nuovi insediamenti sono attuabili mediante un permesso di costruire convenzionato a seguito della predisposizione di un piano di sviluppo aziendale dal quale si possano evincere i seguenti elementi:

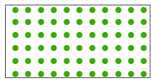
- descrizione delle attività previste in relazione alle esigenze dimensionali dell'intervento;
- definizione del numero di UBA previsto e degli spazi conseguenti;
- rapporto tra superfici destinate all'allevamento e gli spazi dei magazzini che in ogni caso non devono superare il 30 % della superficie complessiva;
- la presenza di eventuali attività agrituristiche e degli spacci aziendali;
- la presenza di eventuali superfici a destinazione residenziale, che deve essere dimensionata e motivata in relazione alle effettive esigenze dell'azienda, generate dalla dimensione dell'allevamento, dal numero dei capi, dalle specifiche esigenze di presenza continuativa degli operatori.

La convenzione contiene le modalità di attuazione delle previsioni del piano di sviluppo aziendale, del rilascio del certificato di agibilità, delle modalità di intervento in caso di chiusura dell'attività.

Il Consiglio comunale può approvare una convenzione tipo.

Art.62 AG2 – Aree agricole strategiche

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti destinati ad attività agricola strategica individuati dal PTCP ed aggiornati dal PGT, caratterizzati dalla presenza di fabbricati a destinazione mista residenziale ed agricola.

62.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività agricola di coltivazione dei fondi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda, insediamenti residenziali esistenti e/o oggetto di interventi di ristrutturazione, insediamenti residenziali a servizio dell'attività agricola, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art. 41 delle presenti norme tecniche.

62.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, attività industriale, attività commerciali e direzionali, nuove costruzioni residenziali, tranne per i casi di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.

62.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

62.4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

- Indice di edificabilità fondiaria:

Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
- b) mc./mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
- c) mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, che non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale (40% solo per le serre).

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

L'edificazione di attrezzature zootecniche non è consentita in una fascia di 100 metri intorno alle zone a prevalente destinazione residenziale indicate dal PGT.

- Altezza massima:

L'altezza massima consentita è di m. 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo.

Le aree ricomprese nel territorio collocato tra la S.S. 36 e la ferrovia Milano-Tirano, perimetrato con apposita simbologia sulle tavole di progetto del Piano delle Regole, rivestono un ruolo importante dal punto di vista agronomico e paesaggistico e pertanto sono destinate esclusivamente alla coltivazione dei fondi e su esse non è possibile realizzare alcuna struttura di carattere agricolo né produttiva né residenziale né di residenza dell'imprenditore agricolo.

Le attrezzature agricole esistenti possono avere interventi di ristrutturazione edilizia e di incremento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20%.

62.5 DISTANZE MINIME

- tra edifici: m. 10,00
- dai confini: m. 6,00
- dal confine stradale: m. 12,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal d.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con d.P.R. 26.04.93 N° 147.

62.6 COSTRUZIONI ED ATTIVITA' ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti a destinazione residenziale la cui agibilità è intercorsa prima dell'anno 1997, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia con un incremento volumetrico non superiore al 20 % dell'esistente.

Per le costruzioni residenziali realizzate in epoca successiva alla data sopra indicata, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

Per i fabbricati rurali non più adibito ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con un incremento volumetrico non superiore al 20 %.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale;
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione trascritta, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni allegando alla convenzione un progetto delle urbanizzazioni validato dal comune.

Per i fabbricati rurali posti a ridosso della viabilità esistente, è consentita la demolizione e ricostruzione con l'arretramento dalla strada con un incremento volumetrico pari al 30% con un massimo di 150 mc., a condizione che vengano cedute gratuitamente al Comune le aree necessarie per l'allargamento stradale e che lo stesso sia realizzato a cure e spese del proprietario. Sulle aree cedute è generato un indice volumetrico compensativo pari a 0,20 mq./mq. da utilizzarsi obbligatoriamente nel lotto oggetto dell'intervento, fino ad un massimo di mq. 50 di SL.

62.7 MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire, rilasciati esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della l.r. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- intervento edilizio diretto
- intervento urbanistico preventivo

62.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.

Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.

Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista, strutture del tetto in legno, con un impiego di forme e materiali idonei all'inserimento paesaggistico. Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali la sistemazione del reticolo idrografico superficiale, gli interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, la sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

62.9 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Gli interventi nelle zone AG2 relativi a nuovi insediamenti sono attuabili mediante un permesso di costruire convenzionato a seguito della predisposizione di un piano di sviluppo aziendale dal quale si possano evincere i seguenti elementi:

- descrizione delle attività previste in relazione alle esigenze dimensionali dell'intervento;
- definizione del numero di UBA previsto e degli spazi conseguenti;
- rapporto tra superfici destinate all'allevamento e gli spazi dei magazzini che in ogni caso non devono superare il 30 % della superficie complessiva;
- la presenza di eventuali attività agrituristiche e degli spacci aziendali;
- la presenza di eventuali superfici a destinazione residenziale, che deve essere dimensionata e motivata in relazione alle effettive esigenze dell'azienda, generate dalla dimensione dell'allevamento, dal numero dei capi, dalle specifiche esigenze di presenza continuativa degli operatori;

La convenzione contiene le modalità di attuazione delle previsioni del piano di sviluppo aziendale, del rilascio del certificato di agibilità, delle modalità di intervento in caso di chiusura dell'attività.

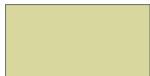
Il Consiglio comunale può approvare una convenzione tipo.

62.10 DISMISSIONE ATTIVITÀ AGRICOLA

Per le costruzioni residenziali realizzate ai sensi della l.r. n°93/80 o ai sensi del titolo III della legge 12/2005, in caso di chiusura dell'azienda agricola da parte dei conduttori aventi titolo per la realizzazione della costruzione è possibile un utilizzo residenziale della stessa senza i requisiti di cui all'Art. 60 della legge sopra citata, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo al costo di costruzione.

Art.63 AG3 - Aree agricole di versante

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti del versante con la presenza del bosco protettivo e di edilizia sparsa di tipo rurale, riguardanti il versante del territorio comunale fino alla parte sommitale.

63.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda, insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art. 41 delle presenti norme tecniche.

63.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

63.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'Art. 3 del d.P.R. 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. ristrutturazione urbanistica

63.4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

- indice di edificabilità fondiaria:

Sono consentiti interventi soltanto sui fabbricati esistenti, con esclusione di nuove costruzioni; sono inoltre consentiti interventi di recupero e ricostruzione come indicato all'Art. 78 delle presenti norme.

- Altezza dell'edificio:

Per gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione, l'altezza massima consentita è di m. 7,50;

63.5 DISTANZE MINIME

- dal ciglio stradale = Preesistente
- dai confini = Preesistente
- tra edifici = Preesistente

Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare i limiti disposti dal Codice Civile.

63.6 COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti a destinazione residenziale la cui agibilità è intercorsa prima dell'anno 1997 e che non hanno già utilizzato incrementi volumetrici generati da strumenti urbanistici precedenti, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia con un incremento volumetrico non superiore al 20 % dell'esistente. Per i fabbricati rurali non più adibito ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e

ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con un incremento volumetrico non superiore al 20 %.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale;
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione trascritta, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni allegando alla convenzione un progetto delle urbanizzazioni validato dal comune.
- A seguito di un impegno unilaterale trascritto di non vendere l'immobile nei successivi 5 anni decorrenti dall'agibilità del fabbricato.

63.7 MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:

- intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire)
- intervento urbanistico preventivo

63.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, con l'impiego di murature esterne in pietra a vista, struttura del tetto in legno e copertura in piatte locali, serramenti e balconi in legno di tipologia e foggia tradizionale.
- gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

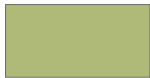
È consentita, ai sensi dell'Art. 62 comma 1 bis l.r. 12/2005, la realizzazione di piccoli edifici da utilizzare esclusivamente per la manutenzione del territorio rurale-boschivo, aventi la superficie massima di mq. 15, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente, anche ai soggetti che non possiedono i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'Art. 60 della l.r. 12/2005; la superficie minima dell'area di riferimento è pari a 500 mq.

Detti edifici non devono superare l'altezza massima pari a m. 2,5, rispettare le distanze dai confini e dalle strade previste dalla normativa di zona, essere realizzati con tipologia Rurale in legno o in pietra a vista.

La costruzione dei fabbricati accessori è subordinata alla rimozione delle eventuali strutture analoghe e precarie esistenti sull'area.

Art.64 AP - Ambiti di valore paesaggistico

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti del PLIS che presentano caratteristiche geomorfologiche paesaggistiche ed ambientali di particolare rilievo, posti in diretta relazione con il paesaggio delle acque superficiali, dove sono presenti insediamenti antropici con diverse destinazioni.

64.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche, strade percorsi ciclopeditoni. La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art. 41 delle presenti norme tecniche.

64.2 MODALITA' D'INTERVENTO

In questo contesto gli aspetti paesaggistici, storico insediativi, ambientali costituiscono un valore prioritario da conservare, e il Piano del PLIS declinerà le modalità di intervento sia riguardo alla componente naturalistica che a quella antropica.

Nelle more di approvazione del Piano del PLIS si applicano le norme riportate al successivo Art. 66.

Art.65 RC - Rispetto cimiteriale**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Ambito che comprende le strutture cimiteriali e le relative aree a fascia di rispetto.

65.1 DESTINAZIONI D'USO

- ampliamento degli impianti cimiteriali;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- aree a verde;
- parcheggi e relativa viabilità consentiti solo nelle aree non interessate dalla rete ecologica;
- servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibile con il decoro e la riservatezza del luogo;

Ai sensi dell'Art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, modificato dall'Art. 28 della L. n. 166 del 1 agosto 2002 (G.U. n. 181 S.O. del 03/08/02), all'interno della zona di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del d.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Le ampiezze delle fasce di rispetto cimiteriali non potranno essere variate senza la preventiva predisposizione del Piano Cimiteriale redatto ai sensi della l.r. n. 33/2009 e del R.R. n. 6/2004.

È consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici, nelle quantità minime richieste dalla normativa vigente, sui tetti degli edifici esistenti.

65.2 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- intervento edilizio diretto.

Art.66 Ambito del parco Locale di Interesse Sovracomunale dei “Montecchi”

Il Documento Di Piano identifica sulle tavole di progetto il perimetro del Parco locale di interesse sovracomunale dei Montecchi la cui attuazione è demandata alla redazione di un piano del Parco.

Fino all’ approvazione del piano del Parco sono ammessi:

- a) Nelle aree identificate nelle tavole di progetto quali zone AP:
 - interventi relativi alle attività agricole connesse con la coltivazione dei fondi;
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti.
- b) Nelle altre zone:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione edilizia senza cambio d’uso dei fabbricati esistenti.
 - interventi relativi alle attività agricole connesse con la coltivazione dei fondi;
 - interventi relativi alla pulizia periodica dei canali e degli scolli e della rete di regimazione idraulica esistente.
- c) Nelle aree destinate all’agricoltura:
 - Per le aziende insediate nel territorio dal 2014 (entrata in vigore PGT) sono consentiti interventi di ampliamento e realizzazione di sole strutture a servizio dell’attività agricola esistente, con i parametri delle zone omogenee identificate nelle tavole di progetto.

Sono esplicitamente vietati:

- attività antropiche che non consentono la conservazione della naturalità esistente delle zone umide;
- modifiche al regime delle acque superficiali ed interventi di bonifica idraulica nelle zone umide;
- effettuare lavori agricoli e forestali diversi da quelli funzionali alla conservazione dello stato di fatto dal punto di vista agricolo forestale.
- nuove recinzioni

Art.67 Area Ferroviaria

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni. La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola dell'azonamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna.

Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel d.P.R. n° 753/80.

Art.68 Aree destinate alla viabilità

Ai fini dell'applicazione delle norme del Codice della Strada si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, identificata nelle tavole di progetto del PGT.

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni tecniche gli assi stradali facenti parte della rete urbana sono equiparati alla classificazione e definizione di cui al D.Lgs n. 285/92.

In tutto il territorio comunale, gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e di costruzione o straordinaria manutenzione di recinzioni, devono garantire un arretramento dal margine della strada di almeno m. 2 con la cessione al comune delle aree di risulta poste sul filo della strada.

TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO**Art.69 Norma generale sul paesaggio**

Il territorio comunale di Colico sono presenti i seguenti vincoli:

- all'Art. 136 lettere c)d) in quanto parte del territorio ricade in aree di notevole interesse pubblico;
- all'Art. 142 lettera b) in quanto territorio contermina ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche per i territori elevati su laghi;
- all'Art. 142 lettera c) in quanto territori contermini a fiumi, a torrenti, a corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- all'Art. 142 lettera d) in quanto territori montani per la parte eccedente i 1200 metri sul livello del mare.
- all'Art. 142 lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, come definiti dall'Art. 2, commi 2 e 6 del D.Lgs n. 227/2001;

Il Documento di Piano ha rilevato prevalentemente un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola "TAV_DP3: Sensibilità paesistica ed elementi del paesaggio".

Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta i seguenti criteri di riferimento relativi alle modalità di intervento sull'intero territorio comunale.

- gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al tessuto edilizio circostante raccordandosi con la morfologia del sito, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio;
- i progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità;
- negli interventi su aree in pendenza, si devono contenere in altezza i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio;
- in ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica intercorrente tra le costruzioni ed il paesaggio a livello locale e sovralocale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi delle pendici che circondano i nuclei del paese;
- salvaguardia degli ampi scenari naturali caratterizzati dall'alternanza boschi e prati che connotano fortemente le sponde e i versanti del lago percepibile dall'ambito;
- nei paesaggi rurali collinari deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti;

Art.70 Beni culturali e archeologici

Gli immobili che presentano interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, sono classificati beni culturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (PARTE SECONDA - Beni culturali) e sono localizzati con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto del PGT

 Beni culturali oggetto di vincolo specifico con decreto ai sensi dell'Art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004:

- CHIESA DI S. NICOLA (Piona)
- CHIOSTRO (Piona)
- ABBAZIA DI S. MARIA (Piona)
- ANTICHISSIMI FORTILIZI DI EPOCA MEDIOEVALE – FORTE DI MONTECCHIO NORD o Forte Lusardi
- FORTE DI FUENTES
- TORRE DI FONTANEDO

 Beni culturali oggetto di vincolo ai sensi dell'Art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004:

- EX COLLEGIO SACRO CUORE
- TORRETTA DI CURCIO
- ORATORIO DI S. GIUSTINA – resti (Piona)
- CAMPANILE DI S. NICOLA (Piona)
- CHIESA DI S. FILIPPO (Olgiasca)
- CHIESA DI S. ROCCO
- VILLA MALPENSATA (Olgiasca)
- CHIESA DI S. FEDELE
- IMBARCADERO
- CASTELLO DI MIRABELLO
- FORTILIZI DI EPOCA MEDIOEVALE LE TORRETTE (Montecchio nord)
- CHIESA DI SAN BARBARA – resti

- CASA PARROCCHIALE (Olglasca)
- CHIESA DEI SANTI ANGELI CUSTODI E ORATORIO
- CHIESA DI S.ELENA
- CHIESA DI SAN GIORGIO E ORATORIO
- CHIESETTA DI S.ROCCO

Qualunque tipologia di intervento sui beni culturali deve essere autorizzata preventivamente dalla competente Soprintendenza.

La conservazione dei beni culturali è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro ai sensi dell'Art. 29 del D.Lgs. n. 42/2004.

Art.71 Tutela paesaggistica ed ambientale

Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione degli indirizzi di tutela, parte espressi dal Piano Paesaggistico (PPR) per la fascia geografica e l'unità tipologica di paesaggio di appartenenza e dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale.

In particolare ci si riferisce a:

- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- prescrizioni di tutela degli ambiti di elevata naturalità;
- prescrizioni di tutela per gli ambiti di sensibilità paesistica;
- valutazione ambientale dei progetti;
- livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
- disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

71.1 Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità

Gli ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 1.000 metri sul livello medio del mare costituiscono ambiti di elevata naturalità così definiti e regolamentati dall'Art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).

Le disposizioni riportate all'Art. 17 succitato sono immediatamente operative.

71.2 Cartellonistica e mezzi pubblicitari

Valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
- cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
- cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno

dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

71.3 Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopedonale

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 16 bis punto 4 lettera b) della normativa del PTR; l'intervento relativo all'ampliamento della strada comunale prevista dal PdR in frazione Cima deve attenersi alle norme del presente comma.

71.4 Viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 16 bis punto 4 lettera c) della normativa del PTR.

71.5 Belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 16 bis punto 4 lettera e) della normativa del PTR.

Art.72 Disciplina della Rete ecologica

La tavola "DP4_Tavola della rete ecologica" individua gli elementi identificativi della Rete ecologica comunale, regionale e provinciale.

La rete ecologica regionale riguarda le individuazioni degli elementi di primo livello e di secondo livello nonché i varchi della RER riportati nel Piano Territoriale Regionale.

In questi contesti devono essere mantenuti gli ecosistemi esistenti con particolare riguardo alla tutela degli habitat e devono essere promosse forme di connessione ecologica evitando insediamenti che ostacolano il raggiungimento di questo obiettivi.

La rete ecologica provinciale è individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e le modalità d'intervento e di conservazione dei territori coinvolti sono quelle definite dall'Art. 61 delle norme di attuazione del PTCP, e ad esse si fa riferimento per i criteri di attuazione delle aree coinvolte. L'articolazione della rete ecologica provinciale riguarda i seguenti elementi:

- ambito di primo livello riguardanti le aree centrali che mantengono caratteristiche di naturalità di maggiore rilievo nelle quali mantenere nel tempo l'integrità dell'ecosistema esistente. Gli interventi sono finalizzati a mantenere nelle aree agricole le coltivazioni tradizionali ed il recupero del paesaggio agrario, e nelle aree boschive la conservazione e la valorizzazione del bosco;
- ambiti di secondo livello riguardanti aree funzionali che comprendono aree strutturali che hanno subito alterazioni tali da compromettere la connettività del sistema ecologico, per i quali gli interventi sono volti a migliorare habitat ed ecosistemi tramite azioni manutentive e di riqualificazione delle funzioni ecologiche, evitando la frammentazione dei contesti;
- zone di completamento della rete, aree di pregio ecologico medio localizzate in punti strategici per la connettività dove gli interventi devono evitare la frammentazione della rete e garantire la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua;
- zone tampone mirate a ridurre i fattori di minaccia degli ambiti della rete ecologica dove devono essere evitate edificazioni ad alto consumo di suolo;
- corridoi ecologici e corridoi fluviali per i quali la pianificazione promuove la conservazione dell'integrità territoriale e la funzione ecologica che il territorio riveste;

- I varchi della rete ecologica che costituiscono una parte della rete connessa con i corridoi ecologici dove devono essere mantenute le possibilità di connessione.

Gli elementi della rete ecologica comunale sono individuati quali ulteriori sviluppi e potenziamenti delle previsioni sovraordinate aventi lo scopo di migliorare la scala locale e l'impianto ecologico ed ecosistemico del territorio. In particolare, costituiscono elementi della rete ecologica comunale:

- la proposta di costituzione del parco locale di interesse sovracomunale dei Montecchi, che permette di inserire nella rete ecologica elementi di maggior pregio paesistico ed ambientale del territorio comunale, le cui norme di tutela sono introdotte nell'Art. 66 delle presenti norme;
- i varchi della rete ecologica e di connessione ambientale nei quali devono essere evitati interventi che ostruiscono il passaggio della fauna e che compromettono la percorribilità dei percorsi;
- gli ambiti agricoli di rilevanza strategica per i quali la norma specifica introdotta dall'Art. 62 favorisce il mantenimento della struttura agronomica esistente;
- l'area boscata definita dal piano di indirizzo forestale alla cui normativa si fa riferimento per la gestione degli interventi.

Art.73 Alberi monumentali - Tutela del verde

73.1 Alberi monumentali

Nel territorio comunale è stata riscontrata la presenza di 12 alberi monumentali rappresentati nelle tavole del Piano delle Regole.

Per questi esemplari e per altri esemplari di alberi di alto fusto aventi particolari caratteristiche botaniche che li rendano assimilabili ad alberi monumentali, è vietata ogni azione diretta o indiretta, non specialistica, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato conservativo, fatte salve provate esigenze di pubblica incolumità.

Sono vietati nell'immediato intorno l'accostamento di strutture edilizie, il danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo e la pavimentazione invasiva.

Ai fini della tutela e della salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberate di pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale, si applicano le disposizioni di cui alla L. 10/2013.

73.2 Tutela e sviluppo del verde urbano

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche delle pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata l'immagine consolidata dei luoghi.

Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

In tutti gli ambiti in cui sono presenti preesistenze arboree di una certa consistenza, tali elementi devono essere preservati e laddove possibili riqualificati nell'ottica di un graduale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito con uno nuovo con una altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato negli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuta la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruenti edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 100 mq. dell'area scoperta.

La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, è da intendersi non come mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.

In presenza di alberate, filari e macchie boschive si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 16 bis punto 4 lettera d) della normativa del PTR.

Art.74 Criteri progettuali per sostenibilità paesistica

Si riportano di seguito dei criteri di riferimento per la sostenibilità paesistica degli interventi sull'edificato esistente:

- gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate sono da improntare all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- gli interventi di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono attenersi alla preventiva ricerca di eventuale presenza di elementi caratterizzanti ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione locale, prevedendo inoltre la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e formale di fronti, coperture, materiali e cromie;
- gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.;
- la nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione senza rispetto delle sagome preesistenti sono da eseguirsi con forme e volumi di disegno semplice;
- gli interventi di ampliamento devono essere realizzati prevedendo l'uso di materiali e forme congruenti ed omogenee con quelli costitutivi l'edificio preesistente;
- ogni tipologia di intervento deve tendere alla conservazione dell'impianto originario del nucleo urbano circostante con particolare riferimento alla conservazione dei tracciati delle vie, delle scalinate e degli slarghi allo scopo di conservare la leggibilità dell'impianto urbanistico e dei tracciati originari.

Art.75 Recinzioni - Muri di sostegno

75.1 Recinzioni

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) Zone del tessuto urbano consolidato o aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima m. 2,00 di cui per lo zoccolo in muratura è consentita una altezza massima di m. 0,50, elevabile fino a m. 1,00 se realizzato a vista in pietra locale;
- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima pari al dislivello tra i due terreni oltre ad un innalzamento massimo di m. 0,50, in muratura con paramento a vista in pietra locale, con un limite di altezza massima complessiva a m. 2,50.

b) Zone destinate all'agricoltura AG1 e AG2:

- Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per un'area pari a 10 volte la superficie coperta dai fabbricati ad uso abitazione di cui la stessa costituisce pertinenza.

La residua parte della proprietà è delimitabile con recinzioni, permeabili alla fauna minore, in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.

Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

c) Aree per attrezzature di interesse comune:

- Le recinzioni da realizzare in queste aree devono essere coerenti e consone con le destinazioni d'uso degli immobili o dell'attrezzatura presenti sulle aree di loro pertinenza.

d) Norme generali per tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato:

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 5,00 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada.

Nei casi in cui sia dimostrato l'impossibilità di rispettare l'arretramento del cancello di m. 5,00 dalla strada, è consentita la posa di dispositivi con apertura elettrica ad una distanza minore, previo il parere favorevole del responsabile del servizio tecnico comunale.

Le nuove recinzioni poste lungo le strade comunali carrabili, devono essere arretrate di almeno m. 2,00 dal ciglio stradale per consentire la futura realizzazione di interventi pubblici quali gli allargamenti stradali, marciapiedi, piste ciclabili; lo spazio residuo deve essere pavimentato con caratteristiche analoghe a quelle delle infrastrutture esistenti.

L'arretramento come sopra indicato è obbligatorio anche per gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, trasferimenti volumetrici, relativi a immobili esistenti,

- Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera i m. 2,50 è da prevedersi opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.
- Le nuove recinzioni prospicienti sentieri pedonali devono essere realizzate ad una distanza minima di m. 0,75 dall'asse della strada; qualora sia già presente una recinzione su uno dei due lati del sentiero, la nuova deve comunque garantire che la larghezza minima del sentiero pedonale sia pari a m. 1,50.

75.2 Muri di Sostegno

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno, esclusivamente con paramento a vista in pietra naturale, di altezza massima m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,50 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti nel

caso di eccedenze rispetto al profilo naturale del terreno.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera m. 1,50 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.

È ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

TITOLO V - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE

Art.76 Autorimesse private

La costruzione di ricoveri per autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti sprovviste alla data 31/12/1997, è ammessa negli ambiti del tessuto urbano consolidato la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo.

I manufatti destinati a parcheggio, intendendosi per tali spazi quelli necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, sono consentiti con una altezza massima interna di m. 2,50, misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature, o con altezza media di m. 2,50 nel caso di solaio inclinato.

È ammessa la realizzazione di autorimesse aventi le caratteristiche sopracitate che non coprano più del 10% dell'area libera del lotto.

La nuova autorimessa non può essere ceduta separatamente dall'immobile a cui è legata da un vincolo pertinenziale eseguito nei termini di legge.

Art.77 Fabbricati accessori

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo, è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal confine stradale e la distanza minima dai fabbricati confinanti di m. 10,00 e, quella prevista dal Codice Civile oppure in aderenza, dai fabbricati della stessa proprietà.

I fabbricati accessori devono avere superficie coperta massima lorda di 12 mq. ed altezza interna utile di m. 2,4 misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature o con un'altezza media di m. 2,50 nel caso di solai inclinati; possono essere realizzati nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato presente nella stessa proprietà.

I fabbricati accessori devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale e caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nel sito. È vietata la costruzione di manufatti in lamiera o materiali incongruenti con il sito.

Per le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del PGT, realizzate in lamiera o con materiali posticci, è ammesso l'adeguamento con l'utilizzo di materiali di finitura appropriati, anche attraverso la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime con altezza massima interna misurata con i criteri indicati precedentemente.

I fabbricati ricostruiti devono avere le caratteristiche estetiche e di decoro prescritte per la zona di appartenenza e, nel caso di modifica o spostamento del sedime, devono essere rispettate le distanze tra fabbricati esistenti all'interno della proprietà previste dal Codice Civile; mentre per gli altri casi devono

rispettare m. 10,00 dai fabbricati confinanti e m. 5,00 dai confini.

Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori nelle aree interessate dagli ambiti di rete ecologica del PTCP.

Art.78 Fabbricati in disfacimento

I vecchi fabbricati esistenti in zona AG3, che sono in completo disfacimento, ancorché inseriti in mappa alla data di approvazione del PGT, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta, anche con documentazione fotografica, di comprendere la tipologia e la dimensione del fabbricato esistente, con lo scopo di ricostruire le misure originali.
- 2) Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti igienico/tecnologici e funzionali per mq. 5, un fabbricato di due piani fuori terra, di altezza massima m. 6,00; l'incremento di sedime dovrà rispettare le distanze del Codice Civile.
- 3) I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi o dell'ambito di riferimento (con particolare riferimento ai fabbricati di antica formazione), comunque con muratura esterna in pietra a vista, tetto con struttura in legno e copertura in piatte locali o materiali simili, con pendenza minima delle falde del 45%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.
- 4) Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:
 - negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale;
 - nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni;
 - A seguito di un impegno unilaterale trascritto a non vendere l'immobile nei successivi 5 anni.

Art.79 Piscine

Le piscine all'aperto sono realizzabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e nelle zone AG1 e AG2, con esclusione degli ambiti ST1, ST2 e ST3 e non sono computabili a fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SL), del volume (V) e della superficie coperta (SCOP) se inferiori a 60 mq; per le attività turistico-ricettive non vale il limite dimensionale avanti riportato.

La realizzazione di piscine all'aperto è ammessa con le seguenti modalità:

- distanza dai confini: m. 5,00
- distanza dai confini: m. 2,00 per piscine non sporgenti dal profilo naturale del terreno.

La realizzazione di piscine all'aperto è subordinata al rilascio di idoneo titolo abilitativo ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Art.80 Barriere Architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89 modificata dalla legge n. 62/89, del d.m. n. 236/89 e della l.r. n. 6/89.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste dalla legge n. 118/71 e dal d.P.R. n. 384/78.

Art.81 Sottotetti

In applicazione al titolo IV Capo I - Recupero abitativo dei sottotetti esistenti – l.r. 12/2005 è consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in tutto il territorio comunale con l'esclusione delle zone NA, NT, NR, T1.

Il recupero abitativo dei sottotetti che non comporta l'innalzamento delle altezze del fabbricato è sempre consentito in tutte le zone.

TITOLO VI – ATTIVITA' COMMERCIALI**Art.82 Disciplina delle attività commerciali**

Le presenti Norme assumono validità per ogni area e immobile o sua parte in cui il PGT ammette la possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti commerciali.

Gli esercizi commerciali sono classificati in base alla loro superficie di vendita con riferimento alle diverse tipologie distributive indicate dalla legislazione vigente in materia, con specifico riferimento ad uno o ambedue i seguenti settori merceologici: alimentare e non alimentare.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è rappresentata dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, esclusa la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi ancorché coperte, corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi commerciali finalizzati alla sola vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della SL (Art. 4 delle presenti Norme); in tali esercizi possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che si chiedano ed ottengano le autorizzazioni prescritte dalla legge.

Le tipologie delle attività di commercio sono:

- Esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq. 150
- Media struttura di vendita: superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 800 negli ambiti indicati nel successivo comma.

Le medie strutture di vendita sono consentite soltanto nelle aree prospicienti la via nazionale Nord, nel tratto che va dal torrente Inganna fino alla via Papa Giovanni XXIII, su entrambi i lati; è consentita l'insediamento di una struttura per ogni proprietà esistente alla data di adozione del presente Piano ed avente la superficie minima di mq. 2000.

Dove è consentito l'insediamento di una tipologia, è sempre ammessa la tipologia con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle presenti Norme.

L'insediamento di nuove strutture commerciali deve garantire una corretta e funzionale integrazione con la viabilità locale senza creare aggravio o intralcio allo scorrimento del traffico locale e sovrallocale; in applicazione all' Art. 37 delle norme di attuazione del PTCP della Provincia di Lecco, non è consentita la realizzazione di nuove strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq.

In considerazione delle volontà di preservare le peculiarità identificative dei luoghi in termini storico, architettonico e paesistico e dello stato attuale del sistema infrastrutturale e della mobilità comunale all'interno degli ambiti NA e NT è ammesso l'insediamento di soli nuovi esercizi di vicinato, in quanto unica

attività commerciale in grado di garantire una sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità rispetto al territorio comunale.

Gli ampliamenti della superficie di vendita sono sempre consentiti entro i limiti dimensionali massimi stabiliti per la tipologia di appartenenza indicate nel presente articolo.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale di quelli esistenti all'interno dell'ambito NA non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione nel rispetto degli indicatori di tutela indicati all'articolo dell'ambito del tessuto urbano consolidato residenziale.

La dotazione di standard urbanistici e parcheggi degli insediamenti commerciali, per le diverse tipologie di struttura e settori di vendita, la parziale o totale sua monetizzazione, è definita agli Art. 28 e 37 delle presenti norme.

TITOLO VII - NORME FINALI

Art.83 Vincolo idrogeologico

Nella parte di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 i progetti di costruzione devono essere sottoposti a preventiva approvazione da parte degli Enti competenti. Le tavole di progetto del Piano delle Regole riportano il perimetro del territorio vincolato ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 allo scopo di consentire una immediata lettura della vincolistica esistente e senza che detto perimetro assuma valore giuridico, per il quale valgono le tavole originali allegate al vincolo.

Art.84 Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli Ambiti di trasformazione riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Documento di Piano, su tali edifici, fino all'approvazione del progetto di trasformazione, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

Art.85 Demanio lacuale



Sulle aree appartenenti al demanio lacuale, adiacenti agli ambiti del tessuto urbano consolidato, sono consentite le seguenti tipologie pubbliche o private di costruzioni e destinazioni d'uso:

- darsene coperte o scoperte, porticcioli, pontili, passerelle, pontoni galleggianti e boe;
- piste ciclopedonali ed assimilabili, attrezzature sportive e ricreative pubbliche e private;

L'esecuzione delle costruzioni di cui al comma precedente è vincolata al rilascio di una specifica concessione demaniale temporanea concessa dall'Autorità di Bacino ed all'acquisizione della Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dagli Enti competenti.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT aventi le stesse tipologie e destinazioni d'uso riportate al primo comma del presente articolo gli interventi ammessi sono quelli indicati dall'Art. 3 comma 1 lettere a)b)c) d) del d.P.R. 380/2001.

Sulle aree private confinanti con quelle del demanio lacuale, come individuate al comma 1, è ammessa la costruzione di darsene coperte o scoperte a condizione che l'altezza massima dell'estradosso della copertura non superi la quota della Strada Statale retrostante.

Art.86 Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica

L'indagine locale della componente geologica ed idrogeologica, redatta ai sensi dell'Art. 57 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Le normative di riferimento sono contenute in apposito allegato, che costituisce parte integrante alle presenti norme.