



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 -**

Variante adottata dal C.C. con delibera n° 8 del 14.04.2018

Variante approvata dal C.C. con delibera n° \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

commessa:

583/GR

allegato:

DN

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.DN_Disposizioni normative	Dicembre '17	VERIFICA - Variante	LC	LC	LC	0
All.DN_Disposizioni normative	Marzo '18	ADOZIONE - Variante	LC	LC	LC	1

**INDICE**

<b>PARTE I - NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO I - ASPETTI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
<i>Art. 1. Il Piano di Governo del Territorio.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 2. Campo di applicazione.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 3. Prevalenza.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 4. Contenuti e finalità degli atti del P.GT.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 5. La valenza paesistica del Piano.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 6. Valore delle presenti Norme Tecniche.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 7. Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 8. Apparato normativo di riferimento .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 9. Atti e piani di settore; atti e piani sovracomunali definiti prevalenti dalla legge.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 10. Esame paesistico dei progetti .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 11. Ingegneria naturalistica .....</i>	<i>7</i>
<b>TITOLO II - DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>9</b>
<i>Art. 12. Indici urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 13. Aree di pertinenza.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 14. Comparto edificatorio.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 15. Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 16. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 17. Aree e spazi per parcheggi privati.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 18. Destinazioni d'uso .....</i>	<i>19</i>
<b>TITOLO III - AREE ED AMBITI DI RISPETTO E TUTELA.....</b>	<b>22</b>
<i>Art. 19. Vincoli e zone di rispetto e tutela .....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 20. Fasce di rispetto stradale.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 21. Ambiti di rispetto fluviale. Fasce di rispetto del reticolo idrografico.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 22. Ambiti di tutela idrogeologica. Studio geologico, idrogeologico e sismico.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 23. Vincolo idrogeologico.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 24. Aree di salvaguardia delle risorse idriche.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 25. Depuratore.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 26. Norme speciali per impianti, distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica e cabine di trasformazione .....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 27. Norme per elettrodotti – fasce di rispetto per le onde elettromagnetiche .....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 28. Ambiti di tutela paesistico – ambientale.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 29. Ambiti di elevata naturalità.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 30. Ambiti di rispetto degli elementi di rilevanza paesaggistica .....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 31. Ambiti di interesse paleontologico.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 32. Ambiti di rispetto cimiteriale .....</i>	<i>29</i>
<b>PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>31</b>
<b>TITOLO I- ASPETTI GENERALI.....</b>	<b>31</b>
<i>Art. 33. Il Documento di Piano .....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 34. Validità del Documento di Piano .....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 35. Il Documento di Piano. Struttura e contenuti generali.....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 36. Efficacia del Documento di Piano .....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 37. Elaborati del Documento di Piano.....</i>	<i>33</i>
<b>TITOLO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI ESPANSIONE SOGGETTI A PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>36</b>
<i>Art. 38. Aree ed interventi soggetti a Piano Attuativo .....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 39. Prescrizioni generali per i Piani Attuativi.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 40. Ambiti di trasformazione di espansione. Aspetti generali.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 41. Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale.....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 42. Ambiti di trasformazione di espansione destinati ad attività turistico-ricettiva alberghiera .....</i>	<i>41</i>

<b>Art. 43. Ambiti di trasformazione di espansione destinati ad attività turistico – ricettiva all’aperto</b>	<b>44</b>
<b>Art. 44. Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione d’uso mista (residenziale, turistico-ricettiva alberghiera, a servizi)</b>	<b>47</b>
<b>Art. 45. Ambiti di trasformazione di espansione destinati a servizi</b>	<b>50</b>
<b>TITOLO III - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE</b>	<b>51</b>
<b>Art. 46. Criteri per la perequazione</b>	<b>51</b>
<b>Art. 47. Trasferimento capacità insediativa</b>	<b>52</b>
<b>PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>53</b>
<b>TITOLO I - ASPETTI GENERALI</b>	<b>53</b>
<b>Art. 48. Il Piano dei Servizi. Struttura e contenuti generali</b>	<b>53</b>
<b>Art. 49. Elaborati del Piano dei Servizi</b>	<b>54</b>
<b>TITOLO II - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>	<b>55</b>
<b>Art. 50. Aree ed edifici destinati a servizi ed impianti tecnologici</b>	<b>55</b>
<b>Art. 51. Dotazione di aree per servizi</b>	<b>55</b>
<b>Art. 52. Aree e spazi per parcheggi pubblici</b>	<b>56</b>
<b>Art. 53. Urbanizzazione del territorio a livello comunale</b>	<b>57</b>
<b>Art. 54. Effetti e durata dei vincoli</b>	<b>58</b>
<b>Art. 55. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria</b>	<b>58</b>
<b>Art. 56. Modifica delle destinazioni specifiche</b>	<b>58</b>
<b>TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>59</b>
<b>Art. 57. Attuazione del Piano dei Servizi</b>	<b>59</b>
<b>TITOLO IV - NORME PARTICOLARI</b>	<b>60</b>
<b>Art. 58. Impianti tecnologici</b>	<b>60</b>
<b>Art. 59. Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa</b>	<b>60</b>
<b>Art. 60. Transitorietà dell’uso del suolo</b>	<b>60</b>
<b>Art. 61. Riferimento a leggi</b>	<b>60</b>
<b>PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>61</b>
<b>TITOLO I - ASPETTI GENERALI</b>	<b>61</b>
<b>Art. 62. Il Piano delle Regole. Struttura e contenuti generali</b>	<b>61</b>
<b>Art. 63. Elaborati del Piano delle Regole</b>	<b>62</b>
<b>TITOLO II - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE</b>	<b>63</b>
<b>Art. 64. Strumenti di attuazione del Piano delle regole</b>	<b>63</b>
<b>Art. 65. Intervento urbanistico preventivo</b>	<b>63</b>
<b>Art. 66. Intervento Edilizio diretto</b>	<b>63</b>
<b>TITOLO III - PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>64</b>
<b>Art. 67. Aree ed ambiti del Tessuto Urbano Consolidato</b>	<b>64</b>
<b>Art. 68. Altre aree ed ambiti</b>	<b>64</b>
<b>Art. 69. Maglia relazionale esistente e previsioni per la viabilità</b>	<b>65</b>
<b>Art. 70. Ambiti a prevalente destinazione residenziale</b>	<b>65</b>
<b>Art. 71. Norme generali</b>	<b>66</b>
<b>Art. 72. Centri storici e nuclei di antica formazione</b>	<b>67</b>
<b>Art. 73. Ambiti residenziali di tutela ambientale</b>	<b>75</b>
<b>Art. 74. Ambiti residenziali della fascia costiera</b>	<b>77</b>
<b>Art. 75. Ambiti residenziali di completamento</b>	<b>79</b>
<b>Art. 76. Ambiti a prevalenza di verde urbano</b>	<b>81</b>
<b>Art. 77. Insediamenti produttivi. Norme generali</b>	<b>83</b>
<b>Art. 78. Attività produttivo – artigianali nel Tessuto Urbano Consolidato. Norme particolari</b>	<b>84</b>
<b>Art. 79. Aree ed edifici caratterizzati da attività produttivo – artigianali esistenti</b>	<b>85</b>
<b>Art. 80. Aree ed edifici caratterizzate da attività turistico – ricettive esistenti</b>	<b>86</b>
<b>Art. 81. Ambiti di trasformazione di espansione (soggetti a pianificazione attuativa)</b>	<b>87</b>
<b>Art. 82. Ambiti di trasformazione di riqualificazione</b>	<b>88</b>

<i>(soggetti a pianificazione attuativa)</i> .....	88
<i>Art. 83. Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica</i> .....	89
<i>Art. 84. Aree destinate alle attività agricole</i> .....	93
<i>Art. 85. Edifici esistenti nelle aree destinate alle attività agricole suscettibili di trasformazione....</i>	104
<i>Art. 86. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche</i> .....	106
<b>TITOLO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI,</b> .....	107
<b>CATEGORIE E MODALITÀ DI INTERVENTO</b> .....	107
<i>Art. 87. Disciplina delle attività commerciali</i> .....	107
<i>Art. 88. Definizione degli interventi edilizi</i> .....	108
<i>Art. 89. Adeguamento edilizio degli edifici esistenti</i> .....	108
<i>Art. 90. Manufatti provvisori</i> .....	109
<b>TITOLO V - ALTRE NORME</b> .....	110
<i>Art. 91. Cartografia a supporto del Piano di Governo del Territorio</i> .....	110
<i>Art. 92. Aree appartenenti a diversi ambiti</i> .....	110
<i>Art. 93. Piani Attuativi già approvati</i> .....	110
<i>Art. 94. Opere private già autorizzate e/o iniziate</i> .....	110
<i>Art. 95. Validità del P.G.T. – Abrogazioni delle precedenti norme</i> .....	110
<i>Art. 96. Leggi e norme relative all'attività edilizia</i> .....	110
<i>Art. 97. Concessioni “una tantum”</i> .....	111
<i>Art. 98. Norme di salvaguardia</i> .....	111
<i>Art. 99. Immobili condonati</i> .....	111
<i>Art. 100. Fabbricati in disfacimento</i> .....	111
<i>Art. 101. Barriere Architettoniche</i> .....	111
<i>Art. 102. Sottotetti</i> .....	111
<i>Art. 103. Autorimesse private</i> .....	112
<i>Art. 104. Fabbricati accessori</i> .....	112
<i>Art. 105. Viabilità e percorsi</i> .....	113
<i>Art. 106. Strade private</i> .....	114
<i>Art. 107. Accessi e passi carrai</i> .....	115
<i>Art. 108. Recinzioni</i> .....	115
<i>Art. 109. Decoro dell'ambiente ed arredo urbano</i> .....	116
<i>Art. 110. Alberature e verde urbano</i> .....	116
<i>Art. 111. Cortili</i> .....	118
<i>Art. 112. Muri di sostegno, di contenimento e di confine</i> .....	118
<i>Art. 113. Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione</i> .....	118
<i>Art. 114. Demanio lacuale</i> .....	119



# **PARTE I - NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## **TITOLO I - ASPETTI GENERALI**

### ***Art. 1. Il Piano di Governo del Territorio***

Il Piano di Governo del Territorio 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 singoli atti del PGT (Documento di Piano, Piano dei servizi e Documento di Piano).

La loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi.

Le disposizioni stesse hanno termini di validità secondo quanto previsto dalla LR 12/05, 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. Contenuti e finalità degli atti del P.G.T.***

Il P.G.T. è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

L'articolazione del P.G.T. identifica il Documento di Piano come strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio – economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a

disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.

Esso quindi:

- definisce uno scenario territoriale condiviso della comunità, la quale, anche attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al Piano delle Regole, l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al Piano dei Servizi.

Questi ultimi due strumenti devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto debbono definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, all'interno dell'unicità del processo di pianificazione.

In sintesi, il Piano delle Regole individua e norma le destinazioni private del suolo e dell'edificato, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa (di espansione) e le aree a destinazione agricola.

Il Piano dei Servizi individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sia il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. contenuti nel Documento di Piano e, nello stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in essi trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive primarie, secondarie, terziarie, distribuzione commerciale), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

## ***Art. 5. La valenza paesistica del Piano***

Il P.G.T. assume valenza paesistica, recependo e definendo (secondo il principio di sussidiarietà delle funzioni tra i vari Enti), le disposizioni immediatamente operative, le indicazioni e le Norme di tutela del P.T.P.R. e del P.T.C.P.

Al Documento di Piano viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale.

Al Piano delle Regole spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano.

Al Piano dei Servizi spetta il compito di contribuire, in sinergia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali.

## ***Art. 6. Valore delle presenti Norme Tecniche***

Trattasi delle Norme concernenti la disciplina della totalità degli aspetti relativi all'uso del territorio, ivi incluso quello gestionale, concernente l'attuazione concreta della pianificazione urbanistica.

Le presenti Norme integrano e specificano le indicazioni e le previsioni contenute negli elaborati grafici del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia (di cui alla Legge 3.11.1952 n. 1902 e succ. modd. ed integr.) con riferimento all'Art. 13, comma 12, della

L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.)

In particolare, le Norme dettano le disposizioni necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di Piano, precisando i caratteri e le limitazioni di zona, con indicazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse, ai vincoli ed alla tutela del territorio, nonché dei servizi e delle infrastrutture previste, disciplinando gli interventi attraverso la fissazione degli indici e dei parametri edificatori (distanze, altezze, ...).

### ***Art. 7. Deroche - opere pubbliche e di interesse pubblico***

In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del DPR 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 DPR 06/06/2001 n. 380.

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

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di Permesso di Costruire anche in deroga alle destinazione d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

### ***Art. 8. Apparato normativo di riferimento***

Le presenti Norme Tecniche si applicano ai sensi della Legge Urbanistica Nazionale 17.08.1942, n. 1150 (e succ. modd. ed integr.) e della Legge Urbanistica Regionale 11.03.2005, n. 12 (e succ. modd. ed integr.).

Oltre alle Leggi ed alle disposizioni normative statali e regionali vigenti, l'uso del suolo, le iniziative e gli interventi urbanistico – edilizi, sono soggetti alla disciplina delle N.T.A. ed alle disposizioni prevalenti del Testo Unico dell'Edilizia, del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e degli altri regolamenti comunali (per quanto non in contrasto con le presenti Norme e con Leggi successivamente emanate).

Gli interventi dovranno altresì essere verificati, rispetto allo studio geologico, idrogeologico e sismico, redatto ai sensi dell'Art. 57 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) di supporto al Piano, ed, in particolare, essere conformi a quanto previsto dalle varie classi della carta di fattibilità geologica.

### ***Art. 9. Atti e piani di settore; atti e piani sovracomunali definiti prevalenti dalla legge.***

Gli atti e i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art. 3 LR n. 13/2001), il Piano urbano del traffico (art. 36 D.lgs. n. 285/1992) e della mobilità (art. 22 L. n. 340/2000), il Piano energetico (art. 5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art. 38 LR n. 26/2003), il Piano dell'illuminazione (art. 1 bis LR n. 17/2000), sono coordinati con gli atti del PGT e devono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e gli

eventuali conflitti tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

I piani territoriali regionale, provinciale e della Comunità Monatan Lario Intelvese (Piano di Indirizzo Forestale PIF) nonché i piani di settore sovracomunali prevalgono sulla disciplina del PGT se e secondo quanto in proposito stabilito dalla legge. L'efficacia di eventuali previsioni del PGT non conformi a quelle, prevalenti, di detti piani è subordinata all'intervenuta attuazione dei piani stessi o, se anteriore a detta attuazione, alla scadenza della loro validità.

## ***Art. 10. Esame paesistico dei progetti***

Gli interventi devono recepire le prescrizioni rispettivamente contenute nei Vigenti Piano Territoriale del Paesaggio Regionale e del Piano di Coordinamento Provinciale, in particolare devono risultare verificati, in sede di esame dei progetti, in quanto ritenuti un riferimento di carattere generale, per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche afferenti i singoli elementi descritti, i criteri di cui ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" ex D.G.R. 22 dicembre 2011 n° 9/2727 e s.m.i.

Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs. 42/04 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.lgs. 42/04 e s.m.i.) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.lgs. 42/04 e s.m.i.; tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 3 della normativa del PTR.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 4 della normativa del PTR.

Nelle valutazioni ambientali dei progetti deve essere esercitata una attenta tutela a difesa dell'ambiente naturale con le seguenti prescrizioni specifiche:

- Verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare gli equilibri locali o il contesto;
- Difesa della residua naturalità delle sponde e dei corsi d'acqua affluenti a lago e difesa delle emergenze geomorfologiche;
- Assicurazione della massima percezione dello specchio lacustre dalle rive;
- Assicurazione della massima percezione dei circostanti scenari montuosi;
- Conservazione e difesa delle aree di naturalità residue;
- Salvaguardia della percezione di insieme del nucleo storico nei casi di intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica;
- Conservazione dei valori di naturalità che compongono la specificità dei luoghi, quali le associazioni arboree dei versanti, la presenza di sempreverdi o elementi che testimoniano particolari parti del paesaggio antropizzato a cui è attribuibile un valore culturale;
- Valorizzazione degli ambiti di lungolago (ampliamenti dei percorsi con riqualificazione, formazione di nuovi percorsi) riprendendo i caratteri costruttivi della tradizione locale ed evitando l'eccessivo impiego di elementi standardizzati di arredo urbano.

## ***Art. 11. Ingegneria naturalistica***

Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:

- finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla

- vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
  - finalità paesistica: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
  - finalità socio-economica: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

- interventi di difesa dall'erosione quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
- interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all' "Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 "La rete ecologica" della relazione del PTCP.



## **TITOLO II - DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 12. Indici urbanistici ed edilizi**

Le trasformazioni urbanistico – edilizie avvengono attraverso il controllo del rispetto dei limiti volumetrici e/o della SIp e della superficie coperta, ovvero della densità edilizia territoriale e fondiaria ammesse per le varie parti del territorio comunale, al fine di regolare gli insediamenti residenziali e non le relative dotazioni di spazi pubblici e collettivi.

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, regolano, quindi, in relazione alla destinazione d'uso, l'utilizzazione delle aree, l'organizzazione planivolumetrica e l'edificazione dei vari ambiti omogenei del Piano.

Tali parametri andranno verificati rispetto agli insediamenti previsti in progetto o esistenti da conservare.

#### **Art. 12.1. St – Superficie territoriale**

La Superficie territoriale misurata in mq è utilizzata per la verifica dell'indice di densità edilizia territoriale nei Piani Attuativi (o P.C. convenzionato, ovvero P.I.I.).

S'intende l'intera area a destinazione omogenea (non inferiore alla superficie minima di intervento), comprendente la superficie fondiaria, le aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (urbanizzazioni secondarie) previste dal Piano (da reperirsi o cedersi all'interno del P.A.), le aree per le urbanizzazioni primarie (viabilità, ... – da reperirsi o cedersi all'interno del P.A.), mentre non comprende le urbanizzazioni ed infrastrutture primarie esistenti o già previste all'interno del perimetro del P.A.

#### **Art. 12.2. Det – Densità Edilizia territoriale (indice di fabbricabilità territoriale)**

Indica il rapporto mc/mq tra il volume totale, esistente ed edificabile, e la relativa superficie territoriale interessata, nell'ambito dei Piani Attuativi.

#### **Art. 12.3. Sf – Superficie fondiaria**

La Superficie fondiaria misurata in mq è utilizzata per la verifica dell'indice di densità edilizia fondiaria nelle zone in cui sono previsti interventi edilizi diretti non subordinati a Piani Attuativi.

S'intende l'area risultante dalla superficie territoriale al netto di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, destinate ad uso pubblico, previste dal Piano (sono da escludersi anche tutte le aree non edificabili ricadenti nel lotto, sulle quali non è computabile un indice fondiario, in base alle indicazioni grafiche).

#### **Art. 12.4. Def – Densità edilizia fondiaria (indice di fabbricabilità fondiaria)**

Indica il rapporto mc/mq tra il volume esistente ed edificabile e la relativa superficie fondiaria interessata nel caso di interventi edilizi diretti.

#### **Art. 12.5. Sc – Superficie coperta**

La superficie coperta (Sc) è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, del massimo ingombro della costruzione fuori terra sovrastante la quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento, con esclusione:

- a) per i fabbricati con destinazione residenziale (o comunque, a prevalente destinazione residenziale), dei porticati e delle parti aggettanti (quali bowindow, balconi, terrazzi, logge,

sporti di gronda, porticati, pensiline e simili), se aventi una profondità - non eccedente i 2,50 m;

- b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (o comunque, a prevalente destinazione non residenziale), oltre alle parti di cui alla lettera a) precedente, le superfici occupate da porticati, gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico e con una profondità di misura inferiore a 3,00 m, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione.

In caso di profondità maggiori rispetto a quelle sopraindicate alle lettere a) e b) la porzione eccedente è computata come Sc.

Nella verifica della Sc si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

### **Art. 12.6. $Rc_f - Rc_t$ – Rapporto di copertura**

Di norma, indica il rapporto massimo, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate o da costruire e la superficie fondiaria dell'area ( $Rc_f$ ), ovvero la superficie territoriale ( $Rc_t$ ).

### **Art. 12.7. $Slp$ – Superficie lorda di pavimento**

Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie:

#### **12.7.1 – Residenziale (o comunque a prevalente destinazione residenziale).**

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto:

- a) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio alle abitazioni e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 2,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- b) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con le altre parti del fabbricato;
- c) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- d) delle superfici degli spazi aperti quali porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge; per i porticati, le pensiline e le tettoie in caso di profondità, maggiore di m. 2,50 la porzione eccedente è computata come  $Slp$ ;
- e) delle superfici determinate dalla proiezione dei vani scale e del vano ascensore e dei relativi disimpegni, nel limite dei minimi funzionali;
- f) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 3% della  $Slp$  dell'edificio;
- g) delle superfici a cantina fuori terra (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 8 mq. per ogni unità immobiliare;
- h) delle superfici dei sottotetti aventi un'altezza minima interna non superiore a m. 1,50 ed una pendenza della falda compresa tra il 30% ed il 50% e comunque con una altezza media ponderale inferiore a m. 2,40; nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,10, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura;
- i) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973;

- j) delle superfici degli spazi aperti quali porticati, gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico.

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

### **12.7.2 - Non residenziale (o comunque a prevalente destinazione diversa da quella residenziale).**

E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- a) delle superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione, impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;
- b) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,75 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta o destinati a qualsivoglia uso non comportante la presenza continuativa di persone, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- c) delle superfici destinate a parcheggio privato, fuori terra, comprese quelle all'interno dell'involucro dell'edificio, con le relative aree di manovra e di accesso, per la parte non eccedente la quantità minima obbligatoria di legge e/o determinata dal Piano delle Regole, norma applicabile solo nel caso di edifici esclusivamente a destinazione non residenziale;
- d) delle superfici degli spazi aperti quali porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge; per i porticati, le pensiline e le tettoie in caso di profondità, maggiore di m. 3,00 la parte eccedente è computata come SIp;
- e) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con altre parti del fabbricato;
- f) delle superfici degli spazi aperti quali porticati, gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico sino ad un massimo del 30% della SIp.

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

### ***Art. 12.8. If – It – Indice di utilizzazione***

Indica il rapporto, espresso in mq/mq, tra la SIp complessiva, esistente o da realizzare, e la relativa superficie fondiaria o territoriale (If – It), a seconda che si tratti di interventi diretti, ovvero preceduti da Piano Attuativo.

### ***Art. 12.9. Sd – Superficie drenante***

La superficie drenante (Sd) è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore a quella stabilita per ciascun ambito dal Piano delle Regole. La superficie eventualmente eccedente dev'essere considerata non drenante.

Può essere computata quale superficie drenante l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora il sistema di pavimentazione usato garantisca caratteristiche di permeabilità.

### ***Art. 12.10. Rp - Rapporto di permeabilità***

Il rapporto di permeabilità (Rp) esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf), oppure - in caso di piano attuativo - la superficie territoriale (St).

Il rapporto di permeabilità si applica solamente negli interventi di nuove costruzioni e di demolizione e ricostruzione senza il rispetto della sagoma e del sedime.

## **Art. 12.11. Va – Alberi monumentali – tutela del verde**

### **Alberi monumentali**

Nel territorio comunale non è stata riscontrata la presenza di alberi monumentali.

### **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 della 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 possibile 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, salvo 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 costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 100 mq. di 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. 12.12. H – Altezza (massima) delle Costruzioni**

L'altezza (H) è pari alla differenza tra la quota del profilo naturale del terreno 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, l'altezza massima viene verificata sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza del punto medio di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nei punti medi di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

Qualora verso un solo lato dell'edificio venga progettato un cortile ribassato, l'altezza massima della facciata su di esso prospiciente potrà superare di m. 2,50 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, l'altezza massima viene verificata sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza del punto medio di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nei punti medi di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

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 per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

### **Art. 12.13. V – Volume**

Il volume (V) è il prodotto della SIp di ogni piano per l'altezza reale d'interpiano calcolata, per edifici multipiani, dal pavimento finito all'estradosso del piano superiore; nel caso di parti di edificio con altezze interne differenti il volume è la sommatoria dei prodotti delle singole SIp per la corrispondenti altezze reali di interpiano.

L'altezza reale interna per un edificio ad un solo piano e per l'ultimo piano agibile o abitabile aventi copertura piana o inclinata è calcolata rispettivamente dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura e dalla quota del pavimento finito al punto medio dell'intradosso di ogni falda del solaio di copertura.

Per gli interventi sull'esistente, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, si calcola tutto il volume "vuoto per pieno", esclusa la parte oggetto di ampliamento.

Per volume "vuoto per pieno" si intende l'involucro esterno dell'edificio comprensivo di tutti i piani fuori terra, compresi quelli di sottotetto, ad esclusione di:

- logge e terrazzo coperti, sporti e balconi;
- portici e passaggi pubblici e privati;
- volumi tecnici (a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare del Ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973);
- solaio di copertura;
- i sottotetti agibili in quanto recuperati ai sensi della L.R. 12/2005.

Nella verifica del V si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

### **Art. 12.14. Distanze delle costruzioni**

La distanza dalle strade (Ds) deve attenersi alle Norme del Nuovo Codice della Strada, sia per le costruzioni interne che esterne al perimetro del Centro Abitato, fatte salve le disposizioni delle presenti Norme per gli edifici esistenti.

Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione (se non demolizione e ricostruzione equiparata a ristrutturazione) e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

Per le distanze tra fabbricati (Df) si applicano le disposizioni di cui all'Art. 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

Nell'ambito di Piani Attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Ds, Dc, Df) interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti Norme.

Le distanze minime Ds e Df e le distanze dai confini (Dc) sono indicate nelle specifiche Norme di ambiti.

Nella verifica delle distanze minime si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche



dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

### **Art. 12.15. Dc – Distanza minima delle costruzioni dai confini**

È la distanza misurata in m di un edificio dai confini con terreni o lotti contigui di altra proprietà, indipendentemente dalla sua destinazione funzionale e/o dell'agibilità dello stesso.

Si determina misurando, sulla proiezione orizzontale, la distanza normale ai suddetti confini della massima sporgenza delle pareti esterne delle costruzioni, comprese le sagome di logge e porticati, con la sola esclusione di balconi aperti, cornici, gronde, pensiline e di altri normali aggetti fino a 1.50m. (in caso di maggiori sporgenze, la parte eccedente dovrà essere considerata ai fini della determinazione della distanza).

In particolare, la distanza minima dai confini può essere pari a:

- 0.00 m: in tutti gli ambiti, se con convenzione trascritta i proprietari confinanti si impegnano reciprocamente ad edificare in aderenza, ovvero se sul confine già sorge un edificio con pareti non finestrate o con le caratteristiche normate dal Codice Civile; lo stesso dicasi qualora l'intervento riguardi la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori di cui all'Art. 104.

In questo caso la sagoma del nuovo edificio dovrà essere contenuta da quello esistente, ovvero dovranno essere adottate soluzioni di finitura tali da restituire un aspetto unitario all'insieme degli edifici posti a confine, evitando frontespizi nudi; motivazioni di carattere estetico – ambientale possono imporre la costruzione in contiguità anche qualora l'edificio della proprietà adiacente sia posto ad una distanza inferiore a 1.50m dal confine;

- variabile: i proprietari confinanti, possono stabilire con convenzione registrata, il mantenimento di diverse distanze dai confini, fissando un *confine virtuale*, purché vengano rispettate le distanze minime tra gli edifici stabilite dalle Norme relative ai diversi ambiti;
- 5.00 m, salvo diverse specifiche prescrizioni di ambito, in modo che l'analogo distacco dell'edificio sul lotto confinante, con pareti finestrate e non, porti la distanza complessiva tra i due edifici a 10.00m.

La distanza minima di 10.00m potrà essere motivatamente derogata solo nell'ambito di previsioni planivolumetriche di Piani Attuativi (o P.C. convenzionati e P.I.I.) e delle relative specifiche Norme;

- alla metà dell'altezza media del fabbricato qualora questi superi l'altezza di 10.00 m ed il lotto confinante risulti ineditato.

Per la costruzione su fondi appartenenti a diversi proprietari di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra ambiti in cui sono ammesse costruzioni a confine e ambiti in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per gli ambiti in cui non sono ammesse.

È fatto salvo il caso del terreno di un'unica proprietà appartenente a diversi ambiti, per cui è possibile costruire fino al limite, secondo le Norme e le prescrizioni dei singoli ambiti, ad esclusione di aree limitrofe ad ambiti di uso o interesse pubblico, salvo deroghe da parte dell'Amministrazione comunale.

Il soprizzo di edifici esistenti è ammesso, se consentito dalle Norme di ambito, anche ad una distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti esistenti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici, ovvero con convenzione tra i proprietari confinanti.

Le costruzioni totalmente interrato non sono da computarsi ai fini della verifica della distanza dalle proprietà private confinanti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di soprizzo 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 mentre per le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura la distanza minima è di m. 10,00. I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, una distanza minima di m. 100,00.

### ***Art. 12.16. Df – Distanza minima tra i fabbricati***

È la distanza misurata in m che separa le fronti, finestrate o non, di due edifici prospicienti, che si trovino all'interno della stessa proprietà o su due lotti contigui appartenenti a diversi proprietari.

Si misura sulla proiezione orizzontale, portando la normale a ciascuna delle pareti, comprese le sagome di logge e porticati, dai singoli punti dell'altra, con la sola esclusione di balconi aperti, cornici, gronde ed altri normali aggetti fino a 1.50m.

Normalmente la distanza tra gli edifici, salvo che per gli ambiti dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, non deve essere inferiore a 10.00 m, come stabilito dalla Normativa di ciascun ambito, con riferimento all'Art. 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, ovvero, pari all'altezza del fabbricato più alto, se maggiore.

Edifici con pareti finestrate possono essere collocati a distanze inferiori a 5.00 m dai confini del lotto (o sul confine stesso) mediante stipula di convenzione tra i proprietari confinanti che si impegnano a mantenere la distanza pari all'altezza media dell'edificio più alto, esistente o previsto, e comunque mai inferiore a 10.00m (questa distanza è da rispettarsi anche nel caso di un edificio già esistente posto sul lotto confinante ad una distanza inferiore rispetto a quella prescritta dal Piano).

La distanza minima tra due fabbricati tra i quali sia interposta una strada carrabile (non privata o di servizio ai soli stessi edifici), risulterà quale sommatoria della distanza degli edifici dal ciglio stradale e della sede stradale stessa, sempre nel rispetto della minima distanza pari all'altezza dell'edificio più alto.

La costruzione in aderenza ad edifici già esistenti sul confine è consentita nel rispetto dei diritti di terzi, con le modalità previste dal Codice Civile.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

Per le costruzioni accessorie si rimanda all'Art. 104.

Le Norme sulle distanze sono inderogabili, salvo gli interventi relativi ad edifici o opere pubbliche nel rispetto della procedura di cui alla L. 21.12.1955, n. 1357; prescrizioni diverse potranno anche essere motivatamente stabilite nei Piani Attuativi ai fini del raggiungimento del migliore assetto planivolumetrico ed ambientale degli interventi.

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.

### ***Art. 12.17. Ds – Distanza delle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici***

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 dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale diversa profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

- a) m. 5, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- b) m. 7,5, per strade di larghezza da m. 7 a 15;

c) m. 10, per strade di larghezza superiore a m. 15.

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o dall'altro progetto o strumento che la definisce.

Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Negli ambiti di tessuto urbano consolidato, 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 dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5; ove, però, parte degli edifici o l'edificio stesso sul quale è previsto l'intervento di ampliamento e/o di sopralzo, posti nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, si trovino ad una distanza inferiore a m 5,00, la nuova costruzione, l'ampliamento ed il sopralzo possono rispettare, allineandosi all'esistente, detta distanza. Il Piano delle Regole può peraltro disporre una diversa distanza con riferimento ad isolati od a singole strade.

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 è prescritta una distanza minima dalle strade pari a m. 10; 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.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

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 dalle strade esclusivamente pedonali o ciclabili di m. 5,00 dalla mezzera della sede stradale; 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.

### ***Art. 12.18. Quota zero / punto fisso – profile naturale del terreno***

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

Il profilo naturale del terreno è documentato da un rilievo topografico restituito a curve di livello e/o a piano quotato (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, (collocati all'esterno della proprietà e possibilmente su spazi pubblici) da allegare al progetto di intervento.

### ***Art. 13. Aree di pertinenza***

Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiarie o territoriali che, in base agli indici edificatori del PGT e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.

Le aree di pertinenza degli edifici:

- possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con

l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;

- in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del PGT e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.

Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modifichino il presupposto.

I volumi realizzati secondo gli indici di edificabilità ammessi per i singoli ambiti restano vincolati alle aree che ne hanno generati anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. A tal fine l'atto abilitativo a edificare dovrà indicare l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione. Tale area s'intenderà perciò gravata da vincolo "non edificandi". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici dell'ambito di appartenenza.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza (e quindi computabili ai fini edificatori) quelle accorpate ad un'area edificata in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate (se non già asservite ad altre costruzioni).

Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

#### ***Art. 14. Comparto edificatorio***

E' l'area per la quale il PGT ha previsto l'attuazione mediante strumento urbanistico preventivo o permesso di costruire convenzionato.

Per i piani attuativi, gli ambiti di trasformazione e i permessi di costruire convenzionati, previsti in sede di PGT, il comparto edificatorio corrisponde all'area compresa nella apposita linea grafica e/o simbologica di delimitazione riportata sulle tavole del Piano delle Regole e/o del Documento di Piano.

#### ***Art. 15. 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; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che dia attuazione alle previsioni del PGT o dello strumento urbanistico preventivo.

## ***Art. 16. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.***

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero - ove tale titolo non sia necessario - per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del P.G.T. ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dal P.G.T..

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Gli edifici esistenti alla data dell'adozione del P.G.T. e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati, per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni, per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del P.G.T., a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

## ***Art. 17. Aree e spazi per parcheggi privati***

Nelle nuove costruzioni, residenziali e non, e nelle relative aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, aperti, chiusi, coperti o scoperti, in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, come previsto dall'Art. 18 della L. 06.08.1967, n. 765, modificato dalla L. 24.03.1989, n. 122.

Per il dimensionamento degli spazi a parcheggio per destinazioni non residenziali, il volume potrà essere calcolato moltiplicando la SIp per un'altezza virtuale pari a 3.00m.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia soprassuolo che nel sottosuolo.

Nel caso di edifici con diverse destinazioni, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano, le suddette Norme relative alla dotazione di parcheggi privati, oltreché alle nuove costruzioni residenziali e non, si applicano agli edifici esistenti in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento (per la quota di SIp aggiuntiva) nonché di mutamento della destinazione d'uso in caso di incremento del carico urbanistico.

Per destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del



pubblico, dovranno inoltre essere previste le seguenti ulteriori dotazioni minime di posti auto a parcheggio pubblico o da asservire ad uso pubblico:

- edifici commerciali e direzionali, uffici, banche, negozi, ristoranti, ...:  
1 posto auto ogni 50 mq. o frazione di slp;
- edifici per attività produttive:  
1 posto auto ogni 200 mq. o frazione di slp;
- edifici per attività ricettive, alberghi, attività direzionali/uffici/banche, attività culturali, sociali, sanitarie, cliniche e simili:  
1 posto auto ogni 75 mq. o frazione di slp;
- attrezzature ricreative, sportive, discoteche, spettacoli all'aperto e simili:  
1 posto auto ogni 50 mq. o frazione di slp;
- strutture ricettive all'aria aperta:  
1 posto auto ogni 10 piazzuole.

Le aree a parcheggio di cui precedente comma 6, funzionali alle attività produttive, commerciali e terziarie, rientrano tra quelle previste come dotazione di aree per servizi di cui agli artt. 51 e 52 e possono anche essere delimitate da recinzioni e chiuse con accesso controllato, per esigenze di sicurezza.

I parcheggi private di cui al comma 1 possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purchè il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari.

Si intende per *posto macchina* una superficie minima di 12.50 mq (m. 2,50 x 5,00) dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra e 16.00 mq (m. 3,20 x 5,00) per le persone diversamente abili.

I parcheggi privati collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per Legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

Nel caso in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire la dotazione minima di parcheggi privati o questa sia incoerente con il contesto in termini funzionali e paesistici a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale:

- nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la monetizzazione dell'intera dotazione minima prevista dal precedente primo comma;
- nelle restanti parti del territorio comunale, per qualsiasi tipologia di intervento, è ammessa la monetizzazione della sola dotazione eccedente quella minima di legge pari a mq. 1 ogni 10 mc. prescritta dal precedente primo comma;
- la dotazione minima prevista dal comma 6 è interamente monetizzabile.

## **Art. 18. Destinazioni d'uso**

### **Classificazione delle destinazioni d'uso**

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso compatibili con i tessuti insediativi e produttivi del territorio comunale.

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati a una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- residenziale;
- turistico-ricettiva

- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale.

### **1. Residenza**

Comprende la residenza in tutti i suoi aspetti funzionali e tipologici.

### **2. Attività turistico-ricettive**

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere.

Le aziende non alberghiere si distinguono in:

- case per ferie: strutture attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi gestite da enti, associazioni e fondazioni operanti senza fine di lucro, cui possono accedere solo i dipendenti delle stesse e i loro familiari;
- ostelli per la gioventù: strutture attrezzate per il soggiorno, prevalentemente di giovani, di competenza della Direzione Sport e politiche per i Giovani di Regione Lombardia;
- foresterie lombarde: strutture gestite in forma imprenditoriale che forniscono alloggio ed eventualmente servizi complementari, compresa alimenti e bevande, in non più di 6 camere con un massimo di 14 posti letto;
- locande: strutture ricettive complementari all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, esercitate in non più di 6 camere con un massimo di 14 posti letto;
- case e appartamenti per vacanze: strutture che forniscono alloggio ed eventualmente servizi complementari in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocato in un unico complesso o in più complessi immobiliari;
- bed & breakfast: attività a conduzione familiare svolta in maniera non continuativa, per la fornitura di alloggio e prima colazione in non più di 4 camere con un massimo di 12 posti letto;
- rifugi e bivacchi: di competenza della Direzione Sport e politiche per i Giovani di Regione Lombardia;
- strutture all'aria aperta: comprendono campeggi (ospitalità offerta prevalentemente in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o altri mezzi di pernottamento mobili di proprietà di turisti), villaggi turistici (ospitalità offerta prevalentemente in allestimenti messi a disposizione dal gestore e costituiti da unità abitative fisse o mobili) e aree di sosta (esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati, con piazzole dotate dei servizi di alimentazione elettrica e di scarico delle acque reflue).

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.

**3. Le attività produttive e direzionali** si articolano in:

- **Attività del settore industriale e artigianale**

Comprende le attività industriali e artigianali volte alla produzione, alla trasformazione e alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto.

- **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.

- **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.

#### **4. 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 (superficie di vendita compresa tra 151 e 1.500 mq.) e 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.

#### **5. Agricoltura**

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo e agli addetti. L'attività agrituristica si considera agricola.

#### **Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio o in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività o SCIA individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi a un'attività industriale o artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso a un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che:

- a) venga a occupare una porzione eccedente il terzo della S<sub>lp</sub> complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà o in uso, separatamente;
- c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere a un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

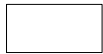
Le attività eventualmente non riconducibili ai gruppi sopra descritti vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

## **TITOLO III - AREE ED AMBITI DI RISPETTO E TUTELA**

### **Art. 19. Vincoli e zone di rispetto e tutela**

Le tavole grafiche del Piano delle Regole individuano i vincoli di natura paesaggistico – ambientale ed idrogeologica e le altre zone di rispetto e di tutela con l'indicazione dei relativi limiti.

### **Art. 20. Fasce di rispetto stradale**



FASCE DI RISPETTO STRADALE

Gli ambiti o fasce di rispetto stradale (di arretramento) sono indicate graficamente lateralmente alle sedi stradali che ne sono interessate.

In quanto aree di protezione delle sedi stradali sono innanzitutto destinate alla realizzazione di ampliamenti e rettifiche delle carreggiate esistenti, ed in generale ad interventi ed opere finalizzati al miglioramento funzionale della maglia viabilistica (attrezzature accessorie della viabilità, quali marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, spazi di manovra, parcheggi pubblici, impianti di soccorso e di assistenza stradale, impianti tecnologici al servizio della sede stradale), nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

Possono esservi posizionate pensiline per i pubblici servizi, volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sono, quindi, fasce *non aedificandi* dove non è consentito nessun tipo di nuova costruzione, demolizione integrale con ricostruzione, ampliamenti, ..., salvo gli interventi di sola demolizione, ristrutturazione (compreso il recupero dei sottotetti esistenti), restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, senza incremento volumetrico e/o di SIp o di alterazione della sagoma e senza modifica, in riduzione, delle distanze esistenti dal ciglio stradale.

Il vincolo dell'ambito di rispetto stradale è da intendersi superiore a qualsiasi altra destinazione che vi si sovrapponga, anche quando sulle tavole grafiche del Piano si riduce alla sola linea di arretramento, limite entro il quale vigono comunque le suddette prescrizioni.

Dove è indicata in sovrapposizione anche la simbologia di altre aree o ambiti, la fascia di rispetto stradale può essere computata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde, cioè computata per il calcolo delle superfici e dei volumi da realizzarsi e collocarsi nella restante parte del lotto.

Sono altresì consentite le opere di urbanizzazione primaria e quelle finalizzate alla sistemazione idrogeologica dei suoli, così come sono ammessi parcheggi privati scoperti e parcheggi pertinenziali in deroga ai sensi della L. 122/89, previo specifica autorizzazione da parte dell'Ente proprietario o avente competenza sulla strada interessata; tali interventi dovranno comunque rispettare tutte le condizioni di sicurezza rispetto alla circolazione, gli arretramenti minimi e le altre prescrizioni previste per gli accessi carrai.

Possono anche esservi posizionate insegne e mezzi pubblicitari, pensiline per i pubblici servizi e le recinzioni delle proprietà private, nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Artt. del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, realizzate attrezzature per il verde, gioco, sport, percorsi ciclo – pedonali, con soluzioni progettuali attente agli aspetti di carattere ambientale e di decoro urbano; in tal senso è tassativamente vietato costituirvi depositi di materiali e discariche.

In generale, nelle fasce di rispetto stradale, dovrà essere mantenuto il verde ed incrementata, anche coattivamente, la piantumazione esistente se non vincolante per la visibilità e la sicurezza stradale. Appositi progetti di riqualificazione e arredo urbano potranno, pertanto, prevedere la realizzazione di alberature lungo determinati percorsi stradali che meritano un

attento processo di riqualificazione.

È facoltà dell'Amministrazione subordinare gli interventi ad una scrittura impegnativa per il privato circa la rinuncia ad eventuali indennizzi per le opere eseguite in caso di futuro esproprio in attuazione del Piano ed invitare i proprietari ad eseguire interventi di manutenzione compatibili con le norme sulla sicurezza stradale.

Indipendentemente dalla loro rappresentazione grafica, tutte le fasce di rispetto stradale indicate sulle tavole grafiche del Piano sono da intendersi di ampiezza pari a quella prescritta dal Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16.12.1992, n. 495) del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16.04.1992, n. 452) per le strade all'interno ed all'esterno del centro abitato, i cui limiti di inizio e fine sono chiaramente indicati.

Gli interventi ammessi dovranno a loro volta rispettare il suddetto Regolamento, in particolare gli Art. 47 e segg., oltre alle presenti Norme ed il Regolamento Edilizio.

Stanti le peculiari caratteristiche orografiche e paesistico – ambientali del territorio comunale di Claino con Osteno, anche lungo la viabilità principale, di norma non è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante, compresi servizi ed attrezzature connesse (stazioni di servizio ed autolavaggio).

Indici e parametri edilizi ed urbanistici dovranno essere quelli strettamente necessari alla funzionalità delle opere previste.



## Art. 21. Ambiti di rispetto fluviale. Fasce di rispetto del reticolo idrografico



FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO

Indipendentemente dalla loro rappresentazione sulle tavole grafiche di Piano, tutti i corsi d'acqua pubblici naturali ed artificiali (superficiali e sotterranei) interessanti parzialmente o totalmente il territorio comunale, iscritti negli elenchi di cui all'Art. 1 del T.U. n. 1775/1933 (e succ. agg.), appartenenti al reticolo principale di competenza regionale, individuato ai sensi della D.G.R. 25.01.2002, n. 7/7868 (Allegato A), sono da intendersi salvaguardati per il loro intero corso da fasce di rispetto di ampiezza pari a 10.00m (misurata dal piede degli argini e loro accessori, ovvero, in alternativa, dal ciglio delle sponde), come prescritto dall'Art. 96, lettera f), del R.D. 25.7.1904, n. 523.

Salvo le opere pubbliche riguardanti la viabilità e quelle dirette alla regimazione delle acque, alla difesa del suolo ed alle sistemazioni idrogeologiche, gli impianti per la depurazione delle acque (previo parere degli organi competenti e/o il Genio Civile) e comunque le opere ammesse dagli Artt. 95, 97, 98 del R.D. n. 523/1904 (previo autorizzazione regionale), in queste aree *non aedificandi* è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione, anche completamente interrata; non sono consentiti scavi e non è consentito il disboscamento; le piantumazioni potranno essere soggette anche a coattivo incremento.

Sono consentiti gli ordinari interventi legati al mantenimento dei fondi agricoli e del verde (le recinzioni, da eseguirsi ad una distanza minima non inferiore a 4.00m dovranno essere dello stesso tipo prescritto per le aree destinate all'agricoltura).

Entro la fascia di 4.00m sono comunque vietate le piantagioni ed il movimento del terreno.

È altresì vietata la copertura dei corsi d'acqua.

Esse dovranno essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire discariche, depositi e quant'altro non compatibile con la loro funzione.

Il vincolo di rispetto fluviale (e salvaguardia ecologico – ambientale) afferente le fasce del reticolo idrografico è da intendersi superiore a qualsiasi altra destinazione che vi si sovrapponga, anche quando, come nella generalità dei casi, nelle tavole grafiche, la fascia di rispetto si riduca alla sola linea di arretramento, che costituisce il limite di salvaguardia, ovvero anche in assenza di indicazioni.

Le fasce di rispetto delle acque pubbliche hanno anche una funzione di salvaguardia ecologico – ambientale, che prescinde dagli aspetti di natura puramente idraulica, anche nei casi in cui lo Studio sul Reticolo Idrografico Minore (di cui alla D.G.R. 25.01.2002, n. 7/7868 – Allegato B) preveda una eventuale riduzione della zona di tutela assoluta.

Il suddetto Studio relativo al Reticolo Minore di competenza comunale (redatto dallo *Studio Geoplanet*, con l'individuazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e la definizione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione, cui si rimanda per tutti i necessari approfondimenti), a seguito del parere dello S.T.E.R. di Como, s'intende integralmente recepito dalle presenti Norme Tecniche anche al fine di monitorare e normare le numerose situazioni in contrasto con le limitazioni e prescrizioni sopra descritte, onde verificarne le potenzialità negative rispetto ad un razionale assetto di natura idrogeologica ed ecologico – ambientale, attraverso l'individuazione, la salvaguardia e la valorizzazione delle aree di rispetto fluviale in base alle caratteristiche morfologiche, naturalistiche ed ambientali con la riduzione del rischio idraulico ed idrogeologico e la razionale utilizzazione delle risorse idriche superficiali, garantendone il risanamento ed il minimo deflusso vitale.

## **Art. 22. Ambiti di tutela idrogeologica. Studio geologico, idrogeologico e sismico**

Il Comune di Claino con Osteno ha curato la predisposizione dello Studio Geologico ai sensi della L.R. 41/97 (redatto dallo *Studio Geoplanet*, cui si rimanda per tutti i necessari approfondimenti), ai fini della compatibilità tra le previsioni urbanistiche e le condizioni geologiche del territorio.

Successivamente, con l'entrata in vigore della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), tale Studio è stato ulteriormente aggiornato ed approfondito con l'introduzione della componente sismica e con l'ampliamento all'intero territorio comunale della classificazione della fattibilità geologica degli interventi (anche con riferimento alla pianificazione sovracomunale).

Gli interventi edilizi ed in generale tutti quelli che comportano una trasformazione dell'uso del territorio, oltre che nelle presenti Norme, trovano limitazioni e prescrizioni nelle norme di cui al suddetto Studio, che forma parte integrante del P.G.T., in quanto componente del quadro conoscitivo su cui basare le scelte pianificatorie e la Normativa d'uso del territorio.

Sulla base di approfondite indagini ed analisi degli aspetti idrogeologici e geotecnici, recependo le direttive del Piano di Assetto Idrogeologico, (*Carta del dissesto con legenda uniformata PAI*), il suddetto Studio suddivide e classifica il territorio comunale in ambiti di diversa fattibilità, individuati nelle tavole grafiche, ovvero:

- ambiti in classe di fattibilità geologica 1, senza particolari limitazioni, che comprendono le aree generalmente pianeggianti e con buone caratteristiche geotecniche e falda profonda, che non hanno evidenziato particolari problematiche geologiche o situazioni di rischio, per cui non vi sono controindicazioni all'urbanizzazione o alle modifiche di destinazione d'uso dei suoli;
- ambiti in classe di fattibilità geologica 2a e 2b, con modeste limitazioni, che comprendono le aree debolmente inclinate, con discrete caratteristiche geotecniche, dove sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei suoli, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico – tecnico ed idrogeologico finalizzati alla realizzazione delle opere;
- ambiti in classe di fattibilità geologica 3, con consistenti limitazioni, che comprendono le aree, generalmente caratterizzate da terreni acclivi >30%, con scadenti caratteristiche geotecniche e con falda subaffiorante, predisposti al dissesto idrogeologico e/o morfodinamico, che presentano consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei suoli, per le quali sono necessari specifici supplementi di indagine e di studi tematici, per definire le opere di sistemazione e bonifica, necessarie alla messa in sicurezza dei luoghi, connesse all'esecuzione degli interventi;
- ambiti in classe di fattibilità geologica 4, con gravi limitazioni, che comprendono le aree con situazione morfodinamica attiva, dove l'elevato rischio esclude qualsiasi nuova edificazione, eccezion fatta per le opere tese al consolidamento ed alla sistemazione idrogeologica dei siti. In questi ambiti, ogni intervento dovrà essere corredato da idoneo studio geologico che attesti la compatibilità degli interventi. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi conservativi, così come definiti dagli Artt. del T.U.

Le *Carte di sintesi, dei Vincoli, di Fattibilità* e le *Norme geologiche* (di cui allo Studio Geologico, idrogeologico e sismico) costituiscono parte integrante del Piano delle Regole e si intendono complessivamente recepite dalle presenti Norme Tecniche.

Le necessarie indagini geologiche e geotecniche propedeutiche alla progettazione ed al dimensionamento strutturale delle opere edilizie dovranno fare riferimento ai criteri di cui al D.M. 14.09.2005, *Norme Tecniche per le costruzioni*.

## Art. 23. Vincolo idrogeologico



LIMITE VINCOLO IDROGEOLOGICO

Qualsiasi attività che comporti un mutamento di destinazione ovvero di trasformazione nell'uso dei boschi e dei terreni nella parte di territorio sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'Art. 1 del R.D. 30.12.1923, n. 3267, è soggetta all'autorizzazione di cui all'Art. 7 dello stesso Decreto.

Nelle zone montane, tale autorizzazione è rilasciata, ai sensi della L.R. 28.10.2004, n. 27, dal Responsabile del Servizio della Comunità Montana competente per territorio, ovvero dall'Amministrazione Comunale, cui è stata delegata l'autorizzazione per alcune particolari categorie di lavori.

La suddetta autorizzazione verrà rilasciata con particolare riguardo per la conservazione della copertura boschiva, le caratteristiche delle strade agro – silvo – pastorali, l'adeguata raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e di scarico ed in genere a tutti quegli interventi atti a prevenire eventuali dissesti ed inquinamenti.

Il rilascio dei titoli abilitativi, autorizzativi e non, nelle suddette aree soggette a vincolo idrogeologico, è subordinato all'avvenuta emanazione del relativo Decreto di Autorizzazione.

A tale scopo, alla richiesta da parte degli interessati, e fatto salvo quanto indicato nello Studio geologico, idrogeologico e sismico, dovrà essere, salvo gli interventi oggettivamente classificabili come di minore impatto ed entità, alla produzione di un'apposita perizia idrogeologica finalizzata a verificare l'impatto delle opere sulla stabilità dei versanti e sul normale deflusso delle acque.

Il perimetro del territorio comunale soggetto a vincolo idrogeologico è riportato sulle tavole grafiche del Piano, onde consentire una immediata valutazione, salvo doversi verificare il valore giuridico sulle tavole originali allegate al vincolo.

## Art. 24. Aree di salvaguardia delle risorse idriche



AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE

Nelle tavole grafiche del Piano delle Regole sono indicati gli ambiti di rispetto e tutela di sorgenti e pozzi.

Nelle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui al Regolamento Locale d'Igiene, nonché il D.Lgs. 152 del 03.04.2006 (in particolare l'Art. 94, *Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*).

L'ambito di tutela assoluta, che dovrà essere opportunamente recintato, è quella che circonda la captazione con un raggio di 10.00m, mentre l'ambito di rispetto è costituito, salvo particolari situazioni, da una porzione di cerchio di raggio non inferiore a 200m con centro nel punto di captazione, che si estende a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per il punto di presa.

Nell'ambito di rispetto tra le varie attività vietate rientra anche il divieto di disperdere nel sottosuolo le acque bianche provenienti da piazzali e strade.

In ogni caso, per gli interventi e le attività di cui agli Artt. 5 – 6 del citato D.Lgs., entro gli ambiti di rispetto si dovrà fare riferimento alle *Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto*, approvate con Delibera G.R. 10.04.2003, n. 7/12693.

## ***Art. 25. Depuratore***

All'interno della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione, in considerazione del fatto che il depuratore comunale esistente ha il ricovero degli impianti in spazi chiusi, sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 del DPR n. 380/2001 dalla lettera a) alla lettera f) a condizione che venga acquisito preventivamente al rilascio del titolo abilitativo, il parere obbligatorio di ASL ed ARPA e che vengano adottati, in fase progettuali, idonei accorgimenti, quali barriere di alberi, ecc.

## ***Art. 26. Norme speciali per impianti, distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica e cabine di trasformazione***

La costruzione delle reti e delle cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica, dovranno essere autorizzate da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto soggette a Permesso di Costruire.

Dovendosi intendere come opere di urbanizzazione primaria, ovvero volumi tecnici, non solo assoggettate a particolari vincoli o limitazioni, in quanto il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia e la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura.

In particolare:

- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a 3.50m, salvo casi di maggiore altezza imposte da comprovati motivi tecnici da valutarsi da parte dell'Amministrazione;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, salvo rispettare i minimi arretramenti necessari per la sicurezza della circolazione;
- le cabine dovranno essere realizzate con tipologie, materiali e finiture tali da potersi ben integrare nel contesto ambientale.

Nei piani di lottizzazione dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Circ. Min. LL.PP. Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13.1.1970, in merito alle opere di urbanizzazione primaria, nell'indicare, negli elaborati, gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, previo accordi con l'Ente competente, e, nella convenzione, gli oneri, a carico dei lottizzanti, relativi alla loro realizzazione; è fatto salvo il parere dell'Amministrazione in sede di approvazione del Piano Attuativo, sulla tipologia e finitura dei manufatti e delle costruzioni.

## ***Art. 27. Norme per elettrodotti – fasce di rispetto per le onde elettromagnetiche***

Per proteggere gli abitanti dall'esposizione dai campi elettromagnetici generati da linee elettriche si applica la Legge Quadro 22.02.2001, n. 36, sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, ed in particolare il D.P.C.M. 08.07.2003 che ha fissato i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dall'esposizione a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti (ovvero l'insieme delle linee elettriche, delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione).

Il suddetto Decreto ha tra l'altro abrogato, in quanto incompatibili, le disposizioni di cui al D.P.C.M. 23.04.1992, ed ha fissato i limiti normativi da rispettarsi anche per campi e radio frequenze.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto e nelle fasce di rispetto non dovranno essere autorizzati interventi che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque sottoposte a tutela ambientale, con alterazione dello stato dei luoghi ed eventuale abbattimento di alberi, l'Amministrazione potrà concedere l'Autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, nel rispetto della salvaguardia dei valori naturali ed ambientali, solo dopo attenta ed approfondita valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità alla base della richiesta.

Per le linee ed impianti elettrici, fino a 150.000volt, valgono anche le norme della L.R. 16.8.1982, n. 52.

## **Art. 28. Ambiti di tutela paesistico – ambientale**

Sulle tavole grafiche di Piano sono individuati gli ambiti e le parti del territorio comunale tutelate, per gli aspetti paesistico – ambientali, ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, di cui all'ex D.Lgs 22.01.2004, n. 41, come integrato e modificato dal D.Lgs. 156 e 157/2006.

Le prescrizioni e le procedure autorizzative dovranno essere rispettate, per gli interventi edilizi previsti, i quali dovranno essere compatibili con gli indirizzi della suddetta tutela.

Ai fini del suddetto Codice, per paesaggio s'intende "[...] *la parte omogenea del territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni [...]*".

Ai sensi dell'Art. 134 del suddetto T.U. sono beni paesaggistici da tutelare e valorizzare, gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico e/o comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici e, fino all'approvazione del piano paesaggistico, le aree tutelate per Legge, di cui all'Art. 142, ovvero, tra gli altri, con particolare riferimento al territorio di Claino con Osteno (e salvo le aree che alla data del 06.09.1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B):

- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150m ciascuna;
- i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti nel D.Lgs 18.05.2001, n. 227;
- le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.

## **Art. 29. Ambiti di elevata naturalità**

Nelle tavole grafiche di Piano sono individuati gli ambiti di elevata naturalità corrispondenti alla parte di territorio comunale posti al di sopra della quota altimetrica di 1.000m s.l.m.; tali ambiti sono definiti e regolamentati dall'Art. 17 del P.T.P.R., e per la loro tutela si intendono espressamente richiamati gli obiettivi generali definiti dall'Art. 17.2 delle Norme Tecniche dello stesso P.T.P.R.

All'interno di tali ambiti, gli interventi sono soggetti alla disciplina di cui all'Art. 17.6, fatti salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo, nonché le procedure di V.I.A., quando previste.

I progetti e gli interventi ammessi e gli atti pianificatori devono rispondere a quanto previsto dall'Art. 17.9 delle norme di attuazione del P.T.P.R.

Gran parte del territorio comunale di Claino con Osteno è ricompreso nell'unità ecologica denominata *sorgente della biodiversità del primo livello* e quindi soggetto alle prescrizioni di cui all'Art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.

### **Art. 30. Ambiti di rispetto degli elementi di rilevanza paesaggistica**

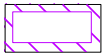


AMBITI DI RISPETTO DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA

Nelle tavole grafiche del Piano sono cartografate adeguate aree di rispetto nell'intorno delle Grotte di Rescia e dell'Orrido di Osteno, individuati tra i *landmarks* del P.T.C.P. quali elementi di rilevanza paesaggistico – ambientale del territorio di livello sovracomunale, al pari del sito paleontologico di Porto Franco.

Per gli aspetti storico-culturali, in relazione al loro valore intrinseco, al rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata che ne preservi l'integrità, nelle suddette aree di rispetto è vietata qualsiasi nuova edificazione.

### **Art. 31. Ambiti di interesse paleontologico**



AMBITI DI INTERESSE PALEONTOLOGICO

Nelle tavole grafiche di Piano è altresì individuata l'area in località Porto Franco di notevole interesse in quanto luogo oggetto di studio e ricerca di primaria importanza scientifica legata ai numerosi rinvenimenti fossiliferi.

Nella suddetta area di interesse paleontologico non sono ammessi interventi edificatori o di trasformazione dello stato dei luoghi, compresa la coltivazione e la messa a dimora di alberature. La salvaguardia assoluta dei reperti comporta che ogni eventuale e necessaria modifica dello stato dei luoghi sia attentamente valutata e subordinata ad una specifica autorizzazione del Comune, previo parere degli Enti e delle strutture competenti, che ne individuino precisamente le modalità esecutive.

### **Art. 32. Ambiti di rispetto cimiteriale**



LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

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. L'ampliamento è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 10%. 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.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, è ammesso un incremento massimo di 50 cm. dell'altezza di gronda e di colmo e delle linee di pendenza della falda, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. n° 12/2005, a condizione che venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi compositivi e architettonici dell'edificio anche rispetto agli edifici circostanti e in armonia con le coperture esistenti del nucleo.

E' espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

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

## **PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **TITOLO I- ASPETTI GENERALI**

#### **Art. 33. Il Documento di Piano**

Il Documento di Piano si occupa della gestione complessiva del territorio, pur avendo efficacia a tempo determinato, in quanto piano – programma, deve prefigurare anche prospettive di medio e lungo termine.

È essenzialmente un documento di inquadramento programmatico che esplicita le strategie e le politiche, definisce gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, le azioni volte al miglioramento ed allo sviluppo socio – economico compatibilmente alle risorse pubbliche e private attivabili, e le finalità di sostenibilità complessiva (economica, sociale, paesaggistica ed ambientale).

Facendo riferimento alle indicazioni della pianificazione sovracomunale regionale, provinciale e settoriale e recependone le prescrizioni prevalenti, il Documento di Piano fissa, da un lato, i limiti quantitativi di sviluppo complessivo, attivando processi di riqualificazione del territorio che, tenendo conto dell'assetto delle infrastrutture (viabilità e mobilità), delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici, geologico – idrogeologico e sismico, minimizzano il consumo di suolo limitando le trasformazioni in espansione. Per queste il Documento di Piano individua gli ambiti più idonei indicando anche le destinazioni funzionali prevalenti, le modalità ed i criteri insediativi e morfologici di intervento e gli indici urbanistici di riferimento, che saranno poi definitivamente conformati nella fase operativa dei relativi Piani Attuativi, come previsti dalla legislazione vigente, prevedendo nei comparti di trasformazione anche la facoltà di introdurre criteri perequativi di compensazione ed incentivazione.

Elemento costitutivo del Documento di Piano è il quadro conoscitivo del territorio, ovvero lo studio sistematico ed interdisciplinare delle sue componenti condotto attraverso una visione storicizzata dei processi trasformativi.

Al suddetto quadro conoscitivo del Documento di Piano fanno riferimento il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

#### **Art. 34. Validità del Documento di Piano**

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del P.G.T., una volta approvati ai sensi di Legge.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano.

Il P.G.T. si attua quindi attraverso l'intervento edilizio diretto sui suoli conformati dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi, oppure dai Piani operativi (Piani Attuativi e Programmi Complessi) da parte del privato proprietario, oppure da parte del Comune per le opere pubbliche.



## **Art. 35. Il Documento di Piano. Struttura e contenuti generali**

Il Documento di Piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'Art. 3 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico – monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio – economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'Art. 57, comma 1, lett. a).

Sulla base degli elementi precedentemente esposti, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'Art. 15, commi 1 e 2, lett. g);
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

## **Art. 36. Efficacia del Documento di Piano**

### **Art. 36.1. Norme di carattere generale**

Il Documento di Piano del Comune di Claino con Osteno indica gli obiettivi generali (e quelli strategici), ovvero i traguardi da raggiungere rispetto alle risorse disponibili per lo sviluppo, il miglioramento e la conservazione attiva del paesaggio che c'è.

Rispetto ai suddetti obiettivi generali indica le proposte/politiche ovvero le strategie da

attuarsi attraverso obiettivi specifici ed azioni principali.

### **Art. 36.2. Norme di carattere particolare**

Il Documento di Piano indica altresì gli strumenti operativi attraverso i quali raggiungere gli obiettivi assegnando prescrizioni, direttive ed indirizzi al Piano delle Regole (ovvero al paesaggio urbano consolidato), ed al Piano dei Servizi (ovvero alla città pubblica), nonché prescrizioni ai Piani Attuativi individuati, attraverso cui operare le trasformazioni delle aree di espansione e/o di riqualificazione, in particolare per gli ambiti individuati come strategici per l'attuazione e l'efficacia del P.G.T.

### **Art. 36.3. Prescrizioni, direttive ed indirizzi**

Le prescrizioni sono le norme vincolanti e specifiche a cui i Piani Attuativi si devono attenere in quanto il Documento di Piano vi assegna importanza strategica.

Le direttive indicano, in termini generali, le politiche che i Piani devono porre in atto anche traendo motivazioni dalle analisi di dettaglio, recependo obiettivi specifici del Documento di Piano.

Gli indirizzi rappresentano intenti operativi che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione dei Piani.

## **Art. 37. Elaborati del Documento di Piano**

### **Art. 37.1. Elaborati grafici descrittivi e prescrittivi**

Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle presenti Norme e dalla Relazione, anche da una serie di tavole grafiche che, senza assumere valore conformativo dei suoli, supportano, da un lato, il quadro conoscitivo, con le tavole cosiddette "descrittive", dall'altro, rappresentano le individuazioni del Documento di Piano, con le tavole cosiddette "prescrittive", alla grande scala (1:10.000 e 1:5.000). Le tavole di *Sintesi Generale* e di *Previsioni di Piano* riportano, tra l'altro, a testimonianza dell'interconnessione tra gli elaborati cartografici, alcune individuazioni derivate direttamente dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, che producono effetti giuridici, ovvero:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione essenziale dei nuclei di antica formazione e delle zone a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva e commerciale;
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
  - i vincoli, le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di Piano;
  - le aree a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici;
- oltre a:
- il perimetro del territorio comunale;
  - gli ambiti di trasformazione;
  - le previsioni sovracomunali (infrastrutture per la mobilità e la comunicazione, salvaguardia ambientale, corridoi tecnologici, ...).

La tavola con lo *Schema delle azioni di Piano* contiene:

- la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal Piano.

Il Documento di Piano è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica, ovvero dallo Studio geologico, redatto ai sensi dell'Art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), che ne costituisce parte integrante e base per le scelte pianificatorie, ed è corredato dalla documentazione di analisi ad esso allegata (e supportato dallo Studio sul reticolo idrico minore).

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- tra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

Si sottolinea l'importanza di tutti gli elaborati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in particolare delle *relazioni illustrative*, dai quali traspaiono le finalità ed i motivi delle scelte pianificatorie e del disegno urbano previsto, da tenersi presenti nell'interpretazione dell'*articolato normativo*.

### **Art. 37.2. Elenco elaborati**

- **Elaborati testuali**

Relazione

Norme tecniche

- **Elaborati grafici “descrittivi”**

<b>Tav 01</b> Inquadramento territoriale ed infrastrutturale.....	scala	varie
<b>Tav 02</b> Le indicazioni del P.T.C.P. ....	scala	1:75.000
<b>Tav 03</b> Sistema della mobilità: livello sovracomunale .....	scala	1:10.000
<b>Tav 04</b> Sistema della mobilità: livello comunale.....	scala	1:5.000
<b>Tav 05</b> Sistema paesaggistico – ambientale. Sintesi degli atti di pianificazione sovracomunale .....	scala	1:10.000
<b>Tav 06</b> Sistema insediativo e paesaggistico – ambientale. Componente vincolistica .....	scala	1:5.000
<b>Tav 07</b> Sintesi delle indicazioni dello studio geologico, idrogeologico e sismico. ..	scala	1:10.000
<b>Tav 08</b> Sistema urbano – territoriale. Evoluzione nella cartografia storica .....	scala	1:25.000
<b>Tav 09</b> Sistema urbano – territoriale. Evoluzione nella cartografia catastale .....	scala	1:25.000
<b>Tav 10</b> Sistema insediativo e paesaggistico – ambientale. Sintesi degli elementi costitutivi .....	scala	1:25.000
<b>Tav 11</b> Sistema economico – produttivo .....	scala	1:5.000
<b>Tav 12</b> Sintesi del P.R.U.G. vigente e nei Comuni limitrofi .....	scala	1:5.000
<b>Tav 13</b> Livello di attuazione del P.R.U.G. vigente .....	scala	1:5.000
<b>Tav 14</b> Raffronto tra P.G.T. e P.R.U.G. vigente. Sostenibilità insediativa .....	scala	1:5.000
<b>Tav 15</b> Carta del paesaggio .....	scala	1:5.000
<b>Tav 16</b> Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi .....	scala	1:5.000

- **Elaborati grafici “prescrittivi”**

<b>Tav 17</b> Schema delle azioni di Piano .....	scala	1:10.000
<b>Tav 18</b> Sintesi generale .....	scala	1:5.000
<b>Tav 19</b> Previsioni di Piano .....	scala	1:10.000

- **Studio geologico, idrogeologico e sismico**

Relazione tecnica;

Norme geologiche di piano;

<b>Tavola 1</b> Carta geologico strutturale .....	scala	1:10.000
<b>Tavola 2</b> Carta morfologica .....	scala	1:10.000
<b>Tavola 3</b> Carta idrogeologica e del sistema idrografico.....	scala	1:10.000
<b>Tavola 4a</b> Carta della dinamica geomorfologica con elementi geologico applicativi .....	scala	1:2.000
<b>Tavola 4b</b> Carta della dinamica geomorfologica con elementi geologico applicativi .....	scala	1:2.000
<b>Tavola 5</b> Carta di sintesi del rischio geologico .....	scala	1:5.000

<b>Tavola 5a</b> _ Carta dei vincoli ambientali .....	scala 1:5.000
<b>Tavola 5b</b> _ Carta della pericolosità sismica locale – 1° livello .....	scala 1:10.000
<b>Tavola 6a</b> _ Carta della fattibilità geologica .....	scala 1:2.000
<b>Tavola 6b</b> _ Carta della fattibilità geologica .....	scala 1:2.000
<b>Tavola 7</b> _ Carta della fattibilità geologica .....	scala 1:10.000
<b>Tavola Unica</b> _ Quadro del dissesto (con legenda uniformata P.A.I.) .....	scala 1:10.000

## **TITOLO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI ESPANSIONE SOGGETTI A PIANIFICAZIONE**

### **Art. 38. Aree ed interventi soggetti a Piano Attuativo**

1. Ai fini dell'attuazione del P.G.T., nelle tavole grafiche del Documento di Piano sono individuati e perimetrati gli ambiti soggetti a trasformazione, sulla base di regole individuate dalle presenti Norme Tecniche.
2. Tra gli ambiti di trasformazione di espansione sono individuati gli ambiti strategici in quanto la loro possibile attuazione, per collocazione, estensione e destinazione, risulta essenziale per la definizione degli obiettivi e per il disegno complessivo del Piano (in quanto di rilevanza urbana e territoriale).
3. Agli ambiti di trasformazione individuati, il Documento di Piano assegna destinazioni prevalenti (e destinazioni complementari – a testimonianza di una auspicabile articolazione/commistione funzionale tra attività comunque compatibili) sulla base della loro interazione con la struttura territoriale, attraverso i diversi sistemi insediativi.
4. Per gli ambiti (strategici) di trasformazione sono indicate le prescrizioni quantitative e qualitative, ovvero le regole di trasformazione con l'apparato normativo (destinazioni, parametri, indici, prescrizioni ulteriori) che, seppur prescrittivo e vincolante, non ne conforma tuttavia i diritti edificatori, demandando ai Piani Attuativi la concretizzazione delle possibilità. Tali prescrizioni costituiranno la base per la concertazione operativa con gli operatori privati in quanto risultati attesi da parte dell'Amministrazione Comunale, considerati anche i meccanismi perequativi previsti.
5. Le scelte, le modalità operative, le prescrizioni normative puntuali relative agli ambiti di trasformazione con l'indicazione del Piano Attuativo cui sono soggetti (e che fissano in via definitiva gli indici), sono demandate alla pianificazione attuativa che indicherà:
  - l'assetto planivolumetrico ed urbanistico – edilizio puntuale;
  - l'articolazione funzionale con le destinazioni complementari;
  - la definizione dei parametri urbanistico – edilizi;
  - l'individuazione di unità di minimo intervento e/o la sub articolazione in più Piani Attuativi;
  - l'articolazione dei servizi e delle opere di interesse pubblico connesse alla trasformazione, in relazione alla previsione del Piano dei Servizi;
  - la specificazione delle misure di mitigazione necessarie ed individuate dalla V.A.S;
  - il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - l'applicazione delle misure di perequazione/compensazione/incentivazione.
6. Accanto agli ambiti di trasformazione di espansione il Documento di Piano individua altresì ambiti di trasformazione di riqualificazione, che saranno conformati dal Piano delle Regole.
7. Tra gli ambiti di trasformazione sono stati individuati anche quelli destinati a servizi e tra questi quelli ritenuti strategici per la loro notevole potenzialità migliorativa della qualità urbana e quindi della qualità della vita.
8. Le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione sono destinate alla realizzazione di:
  - servizi di uso pubblico;
  - viabilità ed infrastrutture;
  - edificazione polifunzionale (strutture turistico – ricettive di tipo alberghiero e all'aria aperta.
9. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

## **Art. 39. Prescrizioni generali per i Piani Attuativi**

1. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forma previste, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
2. Gli elaborati devono documentare:
  - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
  - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, soprattutto per quanto riguarda il verde e le alberature anche di pertinenza;
  - la fattibilità geologica;
  - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, ed il rapporto con i servizi pubblici di trasporto;
  - la dotazione di servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e la progettazione di quanto previsto in attuazione del piano;
  - la compatibilità acustica;
  - l'assetto planivolumetrico;
  - le indagini e le analisi storico cartografiche relative al contesto.

Gli interventi dovranno, inoltre, dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali che si intendono comunque allegati al P.G.T

3. Gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio idraulico dovranno essere considerati e valutati, con idonea autocertificazione sottoscritta da un tecnico abilitato, gli effetti del rischio e le ripercussioni sull'area di intervento e sulle aree limitrofe (a monte e a valle), sia in fase di cantiere sia ad opera ultimata.
4. In sede di approvazione del Piano Attuativo, sono consentite modifiche delle perimetrazioni di area o di ambito, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi tutti i diritti di terzi e i principi perequativi.
5. Si tratta di aree che non sono conformate all'interno del Documento di Piano; gli indici di seguito evidenziati non sono relativi conseguentemente a dei diritti edificatori già attribuiti, ma a delle possibilità che saranno consolidate nella successiva fase della definizione interlocutoria tra Amministrazione Comunale e proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.
6. Per tali aree sono previste norme specifiche in relazione a destinazioni, indici di edificabilità ed altre prescrizioni particolari.
7. Ai fini della verifica dei meccanismi perequativi, le destinazioni complementari sono assimilate a quella principale; per destinazioni eventualmente non esplicitamente elencate si opera applicando il criterio di analogia.

## ***Art. 40. Ambiti di trasformazione di espansione. Aspetti generali***

Sono gli ambiti inedificati posti ai margini del tessuto urbano consolidato la cui trasformazione non assume i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto, bensì di espansioni che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), ovvero di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione piano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi, ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione ad appositi Piani Attuativi.

Queste aree a prevalente destinazione residenziale, turistico – ricettiva e a servizi, non sono conformate dal Piano delle Regole, bensì dai rispettivi Piani Attuativi, che, sulla base ed in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Documento di Piano, fissano in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi necessari.

Il Documento di Piano, pur non conformando queste aree, determina: i criteri insediativi, ovvero le connotazioni fondamentali di ogni intervento; i limiti quantitativi massimi; le destinazioni funzionali; l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfologico e tipologico e le dotazioni infrastrutturali e dei servizi; i criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli, ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici ed ecologici, ...

Lo stesso Documento di Piano definisce i criteri per orientare l'applicazione della perequazione circoscritta interna ai Piani Attuativi (ed ai Programmi Complessi) e della compensazione (avente anch'essa finalità perequative) riguardante le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, non disciplinate da piani e atti di programmazione, cui è assegnato un indice di edificabilità virtuale, trasferibile su aree edificabili private ricomprese nei suddetti Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T. , a fronte della cessione gratuita dell'area all'Amministrazione.

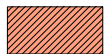
Lo stesso Documento di Piano individua tra gli ambiti di trasformazione quelli che hanno carattere strategico, in quanto rivestono rilevanza tale da incidere potenzialmente sullo sviluppo complessivo del territorio comunale, sia dal punto di vista urbano – territoriale, sia per gli aspetti socio – economici. Tali ambiti hanno quindi sia destinazione a servizi ed attrezzature e/o infrastrutture pubbliche, sia destinazione produttivo – artigianale sia destinazione turistico – ricettiva (polifunzionale).

Al fine di determinare le migliori condizioni di flessibilità e possibilità attuative, i comparti di espansione residenziale, alberghiera e mista residenziale-alberghiera, soggetti a pianificazione attuativa, sono stati ulteriormente frazionati in micro – ambiti (minime unità di intervento), ciascuno dei quali operabili separatamente.

È fatta comunque salva la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle necessità di attuazione del P.G.T. di accorpare, in tutto o in parte, i suddetti micro – ambiti individuati in un unico piano esecutivo convenzionato attraverso il quale regolare le trasformazioni.

Ad ultimazione di tutti i lavori attuativi, ovvero degli interventi convenzionati negli ambiti soggetti a trasformazione, gli stessi ambiti saranno disciplinati dal Piano delle Regole che ne recepisce la normativa di attuazione.

## **Art. 41. Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale**



RESIDENZIALE

### **Definizione – Descrizione**

Sono gli ambiti costituiti dalle aree inedificate destinate all'espansione residenziale dell'aggregato urbano secondo il disegno urbanistico complessivo e particolare, dato dai Piani Attuativi di lottizzazione convenzionata.

La principale finalità perseguita dal presente Piano riguarda la verifica complessiva degli insediamenti sui piani paesistico – ambientale, attraverso un'organizzazione piano – altimetrica ed un inserimento degli interventi sulla base di un'articolata e funzionale maglia relazionale ed un'adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Le funzioni principali ammesse sono quelle residenziali con i relativi accessori e pertinenze, così come le funzioni complementari compatibili, quali studi, uffici, agenzie, sportelli bancari, negozi di vicinato, bar, ristoranti, servizi sociali, culturali e ricreativi, spazi pubblici e privati di uso collettivo, ed altre simili per stretta analogia.

Non sono ammesse le funzioni che siano incompatibili con il carattere principalmente residenziale dell'ambito, ma anche con l'assetto piano – volumetrico previsto e con le componenti ambientali presenti, oltrechè con la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie (in particolare la viabilità esterna ed interna all'ambito di Piano e gli spazi a parcheggio), quali in particolare le attività produttive, anche artigianali, così come le grandi e medie strutture di vendita, strutture alberghiere, sanitarie, di ricovero, e simili per stretta analogia, medie e grandi attività terziarie, pubblici esercizi richiedenti tipologie specialistiche, e simili per stretta analogia. Sono comunque escluse tutte le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità all'ambito residenziale e di parcheggio.

In caso di modifica delle destinazioni d'uso si dovrà rispettare quanto prescritto dalle Norme vigenti.

### **Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi**

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., sono stati individuati gli ambiti sottoposti a pianificazione esecutiva di lottizzazione convenzionata per mezzo dei quali verificare la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltrechè della dotazione dei servizi e delle attrezzature.

L'edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità stabilite dalla convenzione del relativo Piano Attuativo, una volta approvato mediante titolo abilitativo.

### **Parametri urbanistico – edilizi**

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

<b>De<sub>f</sub></b> –	Indice di densità edilizia fondiaria	<b>mc/mq</b>	<b>1.00 + (0.25 da perequazione)</b>
<b>Rc</b> –	Rapporto di copertura	<b>max</b>	<b>35%</b>
<b>H</b> –	Altezza massima degli edifici	<b>m</b>	<b>8.50</b>
<b>P</b> –	Piani agibili	<b>n</b>	<b>2 + eventuale sottotetto</b>
<b>Dc</b> –	Distanze dai confini	<b>m</b>	<b>5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante</b>
<b>De</b> –	Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>10.00</b>



<b>Ds</b> –	Distanze dal ciglio stradale	<b>m</b>	<b>5.00</b>
<b>Va</b> –	Verde alberato	<b>min</b>	<b>40%</b>

I suddetti indici non sono relativi a diritti edificatori acquisiti, ma sono da intendersi quali possibilità che solo nella fase di definizione del rapporto tra i privati proponenti il Piano Attuativo e l'Amministrazione Comunale, attraverso la firma della convenzione, verranno a concretizzarsi. L'indice di fabbricabilità aggiuntivo derivante dalla compensazione perequativa è quindi anch'esso puramente virtuale e si considererà una volta perfezionato l'iter secondo i criteri perequativi.

### **Prescrizioni particolari**

Valgono le norme generali per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale specificate nella Normativa del Piano delle Regole.

Oltre alle indicazioni e prescrizioni generali relative ai Piani Attuativi ed agli ambiti di trasformazione di espansione (di cui alle presenti Norme Tecniche), valgono le specifiche norme aggiuntive previste dai P.A. e dai Piani di Lottizzazione convenzionati che saranno approvati.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione ambientale che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati a verde pubblico, alberature e verde privato, urbanizzazioni, tipologia dei singoli edifici, funzioni, materiali, finiture e colori, siano armonicamente ed organicamente inseriti.

Nell'ambito dei Piani Attuativi le distanze minime tra gli edifici potranno essere motivatamente ridotte fino a 7.50m misurate con le stesse modalità.

Eccezionalmente potrà essere ridotta fino ad un minimo di 3.00m la distanza rispetto alle strade secondarie interne alla lottizzazione qualora queste assumano i caratteri di viabilità privata di accesso ad uno o più lotti.

Alla scadenza dei Piani Attuativi, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri e gli indici dell'ambito, qualora risultino eseguite le opere di urbanizzazione previste e cedute o asservite all'uso pubblico le aree a servizi; in caso contrario occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo, per il quale è prescritta l'assoluta conservazione degli alberi ad alto fusto, anche se non inseriti in parchi, e i giardini, salvo la necessaria manutenzione.

Non è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo.

## **Art. 42. Ambiti di trasformazione di espansione destinati ad attività turistico-ricettiva alberghiera**



TURISTICO - RICETTIVA  
 [A] ATTIVITA' ALBERGHIERE

### **Definizione – Descrizione**

Comprende le parti del territorio comunale destinate specificatamente all'insediamento di attività alberghiere e relative funzioni ed attrezzature complementari.

In particolare, tale destinazione riguarda l'area situata oltre il nucleo di Righeggia, tra il lago e la viabilità comunale ed a monte della stessa.

La sistemazione urbanistica dell'area dovrà prioritariamente configurarsi con caratteri di riqualificazione e valorizzazione, che salvaguardino attivamente la struttura storicamente consolidata del paesaggio e le sue peculiarità ambientali.

Il comparto è sottoposto a pianificazione attuativa al fine di prefigurarne un assetto complessivamente omogeneo e funzionale, nel quadro di un intervento unitario.

La principale finalità perseguita dal presente Piano è volta alla valorizzazione della vocazione turistica del territorio, attraverso l'ampliamento e la differenziazione dell'offerta attualmente limitata ai campeggi ed ad un breve periodo estivo.

### **Destinazioni d'uso – Tipologie edilizie**

La destinazione principale ammessa è l'attività ricettiva delle aziende alberghiere (alberghi strutturati prevalentemente con l'alloggio in camere), ovvero anche quali centri benessere (con impianti ed attrezzature adeguati per il relax ed il benessere psico – fisico) e/o in villaggio – albergo (con servizi centralizzati in funzione di più stabili facenti parte dello stesso complesso inserito in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti), meublè o garnì, in base alla classificazione di cui al Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo (L.R. n. 27/2015).

Tra le funzioni complementari sono ammesse quelle strettamente funzionali ed al servizio delle attività principali, quali ristoranti, bar, locali di ritrovo e divertimento notturno, sale gioco, sale congressi, centri fitness, beauty – farm, piscine, attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero, strutture per l'attracco dei natanti e l'alesaggio.

Sono anche ammesse le residenze turistico – alberghiere che offrono alloggio prevalentemente in appartamenti costituiti da uno o più lotti dotati di un servizio autonomo di cucina, così come definite dalla classificazione della stessa Legge Regionale.

Nell'ambito turistico – ricettivo potranno essere previste e collocate, subordinatamente al rispetto della legislazione statale e regionale in materia ed alle prescritte convenzioni, strutture socio – sanitarie assistenziali, limitatamente alle case – albergo (per anziani) e residenze sanitarie assistenziali e/o centri residenziali per i diversamente abili.

Nel limite del 10% della volumetria ammessa, sono consentite oltre alle strutture integrative e di supporto all'attività, anche funzioni residenziali e terziarie (uffici, studi professionali) e commerciali (negozi di vicinato), oltre alle strutture ricettive turistiche complementari extra – alberghiere, quali case ed appartamenti per vacanza, case per ferie, affittacamere, così come definite e classificate dalla Legislazione regionale.

Sono escluse tutte le funzioni non comprese tra quelle sopraelencate o che risultino incompatibili con le suddette destinazioni principali e complementari ammesse nell'ambito, quali, in particolare, le attività produttive.

Le tipologie edilizie potranno essere costituite da edifici isolati, o abbinati, a cortina, a schiera o in linea, compatibili con la tradizione costruttiva tipica dei contesti rivieraschi e storicamente consolidata e con una sostenibilità d'insieme che possa positivamente essere esaminata ed attentamente valutati sotto l'aspetto paesistico e dell'impatto ambientale, garantendo

un corretto inserimento paesaggistico – territoriale, anche con riferimento alle componenti di impatto dalla grande distanza ovvero dalle opposte sponde del lago.

Gli edifici saranno quelli tipici per le attività in oggetto e dovranno essere tipologicamente e morfologicamente compatibili con il contesto territoriale, con materiali, finiture e colori che garantiscano un valido inserimento nel contesto urbano e sotto il profilo paesistico – ambientale.

Le attività annesse (residenza, uffici, servizi, spazi commerciali) dovranno essere accorpate nell'edificio principale.

### **Categorie e modalità d'intervento. Titoli abilitativi**

L'edificazione è ammessa mediante titolo abilitativo, subordinatamente all'approvazione del Piano Attuativo indicato sulle tavole grafiche del Piano.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati di uso pubblico, alberature e verde pubblico e privato, urbanizzazioni primarie e secondarie, tipologia dei singoli edifici (aspetti dimensionali, forma, elementi costitutivi, materiali, finiture, colori, particolari costruttivi) siano armonicamente ed organicamente inseriti.

### **Parametri urbanistico – edilizi**

Qualunque intervento edilizio, dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze.

#### **P.A. n. 19**

<b>De<sub>f</sub></b> –	Indice di densità edilizia fondiaria	<b>mc/mq</b>	<b>0,50</b>
<b>Rc</b> –	Rapporto di copertura	<b>max</b>	<b>20%</b>
<b>H</b> –	Altezza massima degli edifici	<b>m</b>	<b>9.00</b>
<b>P</b> –	Piani agibili	<b>n</b>	<b>2</b>
<b>Dc</b> –	Distanze dai confini	<b>m</b>	<b>5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante</b>
<b>De</b> –	Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>10.00</b>
<b>Ds</b> –	Distanze dal ciglio stradale	<b>m</b>	<b>5.00 per strade con larghezza fino a 7.00m, salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del D.P.R, 495/92.</b>
<b>Va</b> –	Verde alberato	<b>min</b>	<b>40%</b>

#### **P.A. n. 11**

<b>De<sub>f</sub></b> –	Indice di densità edilizia fondiaria	<b>mc/mq</b>	<b>1,00</b>
<b>Rc</b> –	Rapporto di copertura	<b>max</b>	<b>25%</b>
<b>H</b> –	Altezza massima degli edifici	<b>m</b>	<b>9.00</b>
<b>P</b> –	Piani agibili	<b>n</b>	<b>3</b>
<b>Dc</b> –	Distanze dai confini	<b>m</b>	<b>5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante</b>
<b>De</b> –	Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>10.00</b>
<b>Ds</b> –	Distanze dal ciglio stradale	<b>m</b>	<b>5.00 per strade con larghezza fino a 7.00m, salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del D.P.R, 495/92.</b>
<b>Va</b> –	Verde alberato	<b>min</b>	<b>40%</b>

### **Prescrizioni particolari**

Oltre alle indicazioni e prescrizioni generali relative ai Piani Attuativi ed agli ambiti di trasformazione di espansione (di cui alle presenti Norme Tecniche), valgono le specifiche norme aggiuntive previste dal Piano o dai Piani Attuativi che saranno approvati, in quanto, come detto, l'area dovrà configurarsi come un complesso omogeneo, da regolamentarsi attraverso apposita Convenzione tra gli operatori e l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere contestuale alla sistemazione delle aree da destinarsi a servizi e spazi pubblici o di uso pubblico, organicamente collocate verso il lago, in modo da determinare un'ottimale sinergia tra l'interesse privato e quello collettivo, così come gli edifici dovranno preferibilmente attestarsi lungo la prevista strada comunale con sviluppo longitudinale perpendicolare a questa, in modo da limitare lo sviluppo delle facciate verso lago.

La dotazione delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale di competenza dell'insediamento potrà essere reperita nell'ambito del P.A., oppure, in parte, su altre aree di proprietà contigue o adiacenti al comparto in esame ed a questo funzionalmente collegate, ovvero, in parte, anche monetizzate, fatta salva comunque la suddetta dotazione da reperirsi all'interno dell'ambito.

È fatta salva la facoltà per la stessa Amministrazione di apportare varianti ai criteri di impostazione prefigurati nel rispetto dei parametri urbanistico – edilizi definiti.

Alla scadenza del Piano Attuativo, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri e gli indici di zona, qualora risultino eseguite le opere di urbanizzazione primaria previste e cedute o asservite all'uso pubblico le aree a servizi previste; in caso contrario occorrerà procedere all'approvazione di un nuovo P.A.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo, per il quale è prescritta la conservazione degli alberi ad alto fusto, anche se non inseriti in parchi, ovvero, salvo la necessaria manutenzione, la sostituzione ed il potenziamento.

I nuovi insediamenti dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

L'organizzazione della viabilità di accesso e delle aree di sosta e di parcheggio dovrà essere tale da escludere la circolazione automobilistica all'interno del comparto a favore dei percorsi ciclo – pedonali.

L'ambito del P.A. 19 non comprende aree demaniali a lago, le norme del Piano di Indirizzo Forestale vigente P.I.I.F. prevalgono sulle presenti norme anche in termini di destinazione d'uso forestale del suolo.

## **Art. 43. Ambiti di trasformazione di espansione destinati ad attività turistico – ricettiva all'aria aperta**



TURISTICO - RICETTIVA  
[C] ATTIVITA' ALL'APERTO

### **Definizione – Descrizione**

La principale finalità, perseguita dal P.G.T. per questi ambiti, è volta alla complessiva valorizzazione turistica del territorio comunale.

Sono le parti del territorio comunale destinate al nuovo insediamento di strutture turistico – ricettive all'aria aperta e delle relative strutture ed attrezzature funzionali.

L'area individuata dal Documento di Piano quale ambito di trasformazione di espansione soggetto a pianificazione attuativa è quella posta sulla parte destra del conoide di Rescia, formato dal Torrente di S. Giulia, già interessato da un'attività di campeggio esistente nella restante parte (ed individuato dal Piano delle Regole quale ambito da riqualificare e potenziare).

### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Le destinazioni principali ammesse sono quelle di campeggio e villaggio turistico con le relative funzioni accessorie e complementari, ovvero le attrezzature, i servizi, le aree e gli impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività, secondo le disposizioni normative vigenti (Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo – L.R. 16.07.2007, n.15 – ed il Regolamento Regionale 04.03.2003, n. 2), che disciplinano e classificano le aziende ricettive all'aria aperta in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono.

In tal senso, sono consentite le strutture ricreative e le attrezzature sportive di carattere permanente e costruzioni non precarie, aventi estensione minima pari al 30% della superficie totale, per la formazione dei cosiddetti *centri vacanze*.

Tra le funzioni complementari ammesse, sono consentiti spazi destinati ad ufficio – reception, ristoranti, bar, mini – market, chioschi, spacci, vendita di articoli vari, strutture di pronto soccorso, impianti sportivi e ricreativi per il gioco ed il tempo libero, locali di ritrovo, centri benessere, aree attrezzate per spettacoli, piscine ed in genere attrezzature, allestimenti e servizi strettamente necessari allo svolgimento delle attività, ai sensi del suddetto Regolamento regionale.

È altresì ammessa la residenza per il gestore e per il custode.

Non sono consentite tutte le funzioni che risultano incompatibili con la destinazione principale ed in particolare la residenza diversa da quanto indicato, le attività produttive di qualsiasi natura, le attività commerciali (esclusi i negozi di vicinato), terziarie e direzionali, non funzionali all'attività turistica.

Le tipologie edilizie delle costruzioni consentite, dovranno essere quelle tipiche del territorio storicamente costruito, ambientalmente compatibili.

### **Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi**

Oltre al rispetto delle previsioni di cui alla Legge ed al Regolamento Regionale, gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati, verde ed alberature, urbanizzazioni primarie e secondarie, tipologia delle costruzioni (aspetti dimensionali, forma, elementi costitutivi, materiali, finiture, colori, particolari costruttivi) siano armonicamente ed organicamente inserite nel rispetto della natura dei luoghi e delle peculiarità ambientali del contesto.

La trasformazione dell'ambito interessato è subordinata alla predisposizione ed all'approvazione di apposito Piano Attuativo.

L'edificazione è ammessa mediante titolo abilitativo.

I progetti edilizi dovranno essere accompagnati dalla documentazione necessaria per l'esame paesistico, onde poter meglio valutare l'incidenza dell'intervento proposto, oltre a quanto previsto per la richiesta della prescritta autorizzazione paesaggistica.

### **Parametri urbanistico – edilizi**

Fatto salvo quanto indicato nel Regolamento Regionale, gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e distanze.

<b>Def</b> –	Indice di densità edilizia fondiaria	<b>mc/mq</b>	<b>0,30</b> (fatte salve le volumetrie già esistenti) (+0.10 da perequazione)
<b>Rc</b> –	Rapporto di copertura	<b>max</b>	<b>25%</b>
<b>H</b> –	Altezza massima degli edifici	<b>m</b>	<b>6.00</b>
<b>P</b> –	Piani agibili	<b>n</b>	<b>2</b>
<b>Dc</b> –	Distanze dai confini	<b>m</b>	<b>5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante</b>
<b>De</b> –	Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>10.00 – tra unità abitative fisse (bungalows) 5.00</b>
<b>Ds</b> –	Distanze dal ciglio stradale	<b>m</b>	<b>5.00 per strade con larghezza fino a 7.00m, salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del D.P.R. 495/92.</b>
<b>Va</b> –	Verde alberato	<b>min</b>	<b>50% con 1 albero ogni 50mq</b>

Non è ammesso il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti o previsti.

Gli impianti sportivi coperti che abbiano altezza massima pari a quella fissata dal Coni per le relative discipline previste non sono computati per il calcolo della volumetria massima ammessa, così come (considerando anche quelli scoperti) non possono superare il 20% dell'intera superficie fondiaria del complesso.

Tali impianti dovranno essere oggetto di apposita Convenzione con l'Amministrazione per il loro utilizzo; lo stesso vale per le attività complementari ammesse, in particolare quelle di ristorazione e bar, qualora il loro funzionamento sia esteso anche ai periodi di chiusura dell'attività principale.

### **Prescrizioni particolari**

È ammessa la collocazione di costruzioni e strutture prefabbricate fisse e mobili con materiali e finiture adeguate, consone al contesto ambientale, a condizione che non siano di tipo fisso stabilmente ancorate al suolo, bensì amovibili.

La sistemazione complessiva del comparto interessato, e delle aree esterne, dovrà essere il risultato di un disegno progettuale che coniughi le esigenze quantitative con gli aspetti qualitativi dell'insediamento per quanto riguarda l'articolazione dei percorsi carrabili e pedonali, la collocazione delle strutture di servizio e complementari, i parcheggi interni ed esterni, la distribuzione degli spazi attrezzati, ponendo particolare attenzione alla Normativa igienico – sanitaria, di sicurezza ed antincendio.

I percorsi saranno preferibilmente sterrati con ghiaietto, o comunque con pavimentazione permeabile.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo (è prescritta la conservazione degli alberi ad alto fusto, anche se non inseriti in parchi, ovvero, salvo la

necessaria manutenzione, la sostituzione ed il potenziamento).

Gli insediamenti dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

È prescritta l'alberatura d'alto fusto, con essenze tipiche autoctone, degli spazi liberi e la previsione (dove necessario) di quinte, filari e siepi di schermo dagli spazi pubblici, dalla strada e dal lago, onde mitigare l'impatto ambientale degli insediamenti.

L'area del complesso deve essere recintata con siepi o altre schermature il più possibile naturali.

Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.

Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per conservare gli spazi e le strutture in condizioni di estremo decoro.

È tassativamente fatto divieto di collocare costruzioni e strutture precarie e provvisorie antiestetiche quali baracche e tettoie in lamiera e simili.

Nell'ambito della riqualificazione complessiva del comparto di Rescia, dovrà essere creata una zona filtro tra l'area attualmente destinata ad attività produttiva e l'area interessata dalla futura espansione, onde poter procedere all'attuazione della stessa.

## **Art. 44. Ambiti di trasformazione di espansione a destinazione d'uso mista (residenziale, attività turistico-ricettiva all'aria aperta, a servizi)**

### **Definizione – Descrizione**



PERIMETRO AREE SOGGETTE A PA

E' l'ambito, identificato come P.A. 7, costituito da aree inedificate destinate all'espansione residenziale, turistico-ricettiva alberghiera ed a servizi del comparto urbano secondo il disegno urbanistico complessivo e particolare, dato dal piano attuativo unitario di lottizzazione convenzionata.

La principale finalità perseguita dal presente Piano riguarda la verifica complessiva degli insediamenti sui piani paesistico – ambientale, attraverso un'organizzazione piano – altimetrica ed un inserimento degli interventi sulla base di un'articolata e funzionale maglia relazionale ed un'adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

All'interno dell'ambito del P.A. 7 sono stati identificati tre sub-comparti destinati rispettivamente a residenziale, attività turistico-ricettiva all'aria aperta e servizi; nel disegno urbano dell'intero comparto in sede di progettazione attuativa potrà essere modificato l'impianto riportato negli elaborate grafici del PGT, fermo restando la superficie territorial e fondiaria e la relativa capacità edificatoria attribuita dagli stessi alle singole destinazioni d'uso al singolo sub-comparto.

### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Le funzioni ammesse sono solo la residenza con i relativi accessori e pertinenze e l'attività turistico-ricettiva all'aria aperta e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale da definirsi in sede di approvazione del Piano Attuativo.

Tra le funzioni complementari all'attività sono ammesse quelle strettamente funzionali ed al servizio delle attività principali, quali ristoranti, bar, locali di ritrovo e divertimento notturno, sale gioco, sale congressi, centri fitness, beauty – farm, piscine, attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

Sono escluse tutte le funzioni non comprese tra quelle sopraelencate o che risultino incompatibili con le suddette destinazioni principali e complementari ammesse nell'ambito, quali, in particolare, le attività produttive di qualsiasi natura.

### **Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi**

In relazione alle necessità di attuazione del P.G.T., sono stati individuati all'interno dell'ambito di trasformazione dei sub-comparti sottoposti complessivamente ad un'unica pianificazione esecutiva di lottizzazione convenzionata per mezzo della quale verificare la compatibilità degli interventi con il contesto urbanistico – territoriale e sotto il profilo paesaggistico – ambientale, oltreché della dotazione dei servizi e delle attrezzature.

L'edificazione è ammessa nei limiti e con le modalità stabilite dalla convenzione del relativo Piano Attuativo, una volta approvato mediante titolo abilitativo.

Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti nel rispetto dei caratteri salienti del contesto territoriale più ampio, con finalità di salvaguardia e valorizzazione che dovrà esplicitarsi con soluzioni progettuali che per morfologia dell'insediamento complessivo, accessibilità viabilistica e pedonale, spazi attrezzati di uso pubblico, alberature e verde pubblico e privato, urbanizzazioni primarie e secondarie, tipologia dei singoli edifici (aspetti dimensionali, forma, elementi costitutivi, materiali, finiture, colori, particolari costruttivi) siano armonicamente ed organicamente inseriti.



**Parametri urbanistico – edilizi****Attività residenziale**

<b>De<sub>f</sub></b> –	Indice di densità edilizia fondiaria	<b>mc/mq</b>	<b>1.00 (+0.25 da perequazione)</b>
<b>Rc</b> –	Rapporto di copertura	<b>max</b>	<b>25%</b>
<b>H</b> –	Altezza massima degli edifici	<b>m</b>	<b>9.00</b>
<b>P</b> –	Piani agibili	<b>n</b>	<b>3</b>
<b>Dc</b> –	Distanze dai confini	<b>m</b>	<b>5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante</b>
<b>De</b> –	Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>10.00</b>
<b>Ds</b> –	Distanze dal ciglio stradale	<b>m</b>	<b>5.00 per strade con larghezza fino a 7.00m, salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del D.P.R. 495/92.</b>
<b>Va</b> –	Verde alberato	<b>min</b>	<b>40%</b>

**Parametri urbanistico – edilizi****Attività turistico-ricettiva all'aria aperta**

Fatto salvo quanto indicato nel Regolamento Regionale, gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e distanze.

<b>De<sub>f</sub></b> –	Indice di densità edilizia fondiaria	<b>mc/mq</b>	<b>0,30 (fatte salve le volumetrie già esistenti) (+0.10 da perequazione)</b>
<b>Rc</b> –	Rapporto di copertura	<b>max</b>	<b>25%</b>
<b>H</b> –	Altezza massima degli edifici	<b>m</b>	<b>6.00</b>
<b>P</b> –	Piani agibili	<b>n</b>	<b>2</b>
<b>Dc</b> –	Distanze dai confini	<b>m</b>	<b>5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante</b>
<b>De</b> –	Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>10.00 – tra unità abitative fisse (bungalows) 5.00</b>
<b>Ds</b> –	Distanze dal ciglio stradale	<b>m</b>	<b>5.00 per strade con larghezza fino a 7.00m, salvo maggiori arretramenti derivanti dall'applicazione del D.P.R. 495/92.</b>
<b>Va</b> –	Verde alberato	<b>min</b>	<b>50% con 1 albero ogni 50mq</b>

Gli impianti sportivi coperti che abbiano altezza massima pari a quella fissata dal Coni per le relative discipline previste non sono computati per il calcolo della volumetria massima ammessa, così come (considerando anche quelli scoperti) non possono superare il 20% dell'intera superficie fondiaria del complesso.

Tali impianti dovranno essere oggetto di apposita Convenzione con l'Amministrazione per il loro utilizzo; lo stesso vale per le attività complementari ammesse, in particolare quelle di ristorazione e bar, qualora il loro funzionamento sia esteso anche ai periodi di chiusura dell'attività principale.

### **Prescrizioni particolari**

Valgono per le singole destinazioni d'uso residenziale le prescrizioni di cui all'articolo 41; per le attività destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico regionale valgono le norme del comma 1 del successivo art. 45.

In sede di approvazione del Piano Attuativo dovrà essere creata una fascia filtro a verde tra la residenza e l'attività turistico-ricettiva all'aria aperta.

Per le attività turistico-ricettive all'aria aperta si applicano le seguenti prescrizioni particolari.

È ammessa la collocazione di costruzioni e strutture prefabbricate fisse e mobili con materiali e finiture adeguate, consone al contesto ambientale, a condizione che non siano di tipo fisso stabilmente ancorate al suolo, bensì amovibili.

La sistemazione complessiva del comparto interessato, e delle aree esterne, dovrà essere il risultato di un disegno progettuale che coniughi le esigenze quantitative con gli aspetti qualitativi dell'insediamento per quanto riguarda l'articolazione dei percorsi carrabili e pedonali, la collocazione delle strutture di servizio e complementari, i parcheggi interni ed esterni, la distribuzione degli spazi attrezzati, ponendo particolare attenzione alla Normativa igienico – sanitaria, di sicurezza ed antincendio.

I percorsi saranno preferibilmente sterrati con ghiaietto, o comunque con pavimentazione permeabile.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo (è prescritta la conservazione degli alberi ad alto fusto, anche se non inseriti in parchi, ovvero, salvo la necessaria manutenzione, la sostituzione ed il potenziamento).

Gli insediamenti dovranno essere attentamente valutati sotto l'aspetto dell'impatto ambientale con riferimento alle componenti di veduta anche dalla grande distanza, in ragione della sensibilità paesistica dei siti e dell'incidenza paesistica dei progetti e delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

È prescritta l'alberatura d'alto fusto, con essenze tipiche autoctone, degli spazi liberi e la previsione (dove necessario) di quinte, filari e siepi di schermo dagli spazi pubblici, dalla strada e dal lago, onde mitigare l'impatto ambientale degli insediamenti.

L'area del complesso deve essere recintata con siepi o altre schermature il più possibile naturali.

Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.

Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per conservare gli spazi e le strutture in condizioni di estremo decoro.

È tassativamente fatto divieto di collocare costruzioni e strutture precarie e provvisorie antiestetiche quali baracche e tettoie in lamiera e simili.

## **Art. 45. Ambiti di trasformazione di espansione destinati a servizi**



### SERVIZI (SE DI INIZIATIVA PRIVATA)

Il Documento di Piano, individua determinati ambiti, destinati a servizi, conformati dal Piano dei Servizi, non compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, la cui trasformazione, per la particolare collocazione e per la rilevanza delle funzioni, è subordinata (se di iniziativa privata) a preventiva pianificazione attuativa, ai fini di una migliore organizzazione piano – volumetrica, dell'articolazione della viabilità e dei percorsi ed una verifica sul piano paesistico – ambientale.

In particolare, a Barclaino è stato individuato un ambito collocato tra le espansioni residenziali e produttivo – artigianale, destinato a spazio verde attrezzato ed a campo di calcio, oltre che a parcheggio (necessario, anche in funzione del centro storico, cui si rapporta grazie al recupero dei percorsi pedonali esistenti).

## **TITOLO III - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE**

### **Art. 46. Criteri per la perequazione**

Il Documento di Piano definisce i criteri per:

- orientare l'applicazione della perequazione circoscritta ai Piani Attuativi ed ai Programmi Complessi, per cui i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito si ripartiscono gli oneri di un indice omogeneo generalizzato e gli oneri delle destinazioni e/o delle cessioni;
- orientare l'applicazione della compensazione incentivante basata sul conferimento alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, preordinate o meno all'esproprio, diritti / indici edificatori trasferibili solo su altre edificabili private ricomprese nei Piani Attuativi, che siano o meno individuati come ambiti strategici.

Il Piano dei Servizi individua le aree cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini di compensazione/incentivazione perequativa, secondo quanto previsto dai seguenti commi.

1. A tutte le aree private e pubbliche destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e/o generale, ed alle aree destinate alla viabilità strategica (non comprese all'interno dei Piani Attuativi), come definite dalla normativa del Documento di Piano, cui è attribuita una capacità volumetrica teorica.
2. La capacità teorica si traduce in diritti edificatori (volumetrici) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi pubblici.
3. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori possono conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree private ricomprese nel P.A. fino al raggiungimento dell'indice massimo previsto per l'ambito.
4. I diritti edificatori generano una quantità volumetrica aggiuntiva differenziata in base alla destinazione funzionale prevalente del comparto attuativo (residenziale, produttivo – artigianale, turistico – ricettivo alberghiero – da vincolarsi) fino alla concorrenza dell'indice massimo ammissibile per ciascun ambito, ovvero della volumetria /Slp massima ammessa, e precisamente:

destinazione residenziale	0.25mc/mq indice massimo ammissibile 1.25mc/mq
destinazione produttivo – artigianale	0.50mc/mq indice massimo ammissibile 2.50mc/mq
destinazione turistico – ricettiva alberghiera	0.30mc/mq oltre alla volumetria complessiva ammessa
destinazione turistico – ricettiva all'aria aperta	0.10mc/mq indice massimo ammissibile 0.40mc/mq

5. Ai fini dell'applicazione delle Norme, gli ambiti di trasformazione di espansione (strategici o meno), definiti nel Documento di Piano, e quelli di riqualificazione, conformati dal Piano delle Regole, sono disciplinati da due distinti indici:
  - l'indice dell'ambito rappresenta il contributo volumetrico delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva;
  - l'indice massimo ammissibile definisce il contributo volumetrico massimo ammissibile nelle aree incluse nel perimetro del P.A.
6. Il conferimento dei diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti, necessari alla verifica dell'indice massimo di edificazione nell'ambito dei P.A. deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione, ovvero anche successivamente con apposita variante che ridetermini, altresì,

l'entità delle aree da cedere e/o monetizzarsi e delle opere da realizzarsi in base alle effettive volumetrie e/o superfici edificabili.

7. L'utilizzo dell'area ai fini perequativi non è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.
8. I diritti edificatori acquistati non possono essere conteggiati ai fini della determinazione della percentuale minima (pari alla maggioranza assunta) per la proposta del Piano Attuativo.

### ***Art. 47. Trasferimento capacità insediativa***

Oltre ai casi indicate nel precedente articolo 46 è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree con uguale destinazione di zona e di uso salvo sino ad un massimo del 20% della capacità insediativa dell'area di atterraggio.

E' consentito il trasferimento della capacità insediativa (espresso in volume o superficie lorda di pavimento) ammessa dal PGT attuabile mediante atto registrato e trascritto nei termini di legge.

Il Comune istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico, secondo le modalità stabilite dallo stesso.

## **PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO PIANO DEI SERVIZI**

### **TITOLO I - ASPETTI GENERALI**

#### **Art. 48. Il Piano dei Servizi. Struttura e contenuti generali**

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 9 della L.R. 11.03.2005, n. 12, e succ. modd. ed integr., al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il Piano dei Servizi, tenendo conto delle previsioni del P.S.S.E. della Comunità Montana Lario Intelvese (e della Comunità Montana Alpi Lepontine), è redatto per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza dei servizi dell'intero territorio definita secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel Comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante sul territorio comunale, stimata in base agli occupati nel Comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Il Piano dei Servizi valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il Piano indica le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione.

Il Piano dei Servizi, in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, assicura comunque una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.

Il Piano dei Servizi individua, altresì, la dotazione dei servizi che deve essere assicurata nei Piani Attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'Art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

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

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

## Art. 49. Elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è costituito oltreché dalle presenti Norme e dalla Relazione, dai seguenti elaborati grafici cosiddetti “descrittivi”:

Tav 01_ Quadro della situazione esistente a livello sovracomunale .....	scale	varie
Tav 02_ Quadro della situazione esistente a livello comunale.....	scala	1:5.000
Tav 03_ Impianti e reti tecnologiche .....	scala	1:5.000

e dai seguenti elaborati grafici “prescrittivi”:

Tav 04_ Quadro della situazione prevista: Osteno, Righeggia, Claino e Barclaino.....	scala	1:2.000
Tav 05_ Quadro della situazione prevista: Rescia e la fascia costiera.....	scala	1:2.000
Tav 06_ Sintesi generale .....	scala	1:5.000

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

Si sottolinea l’importanza di tutti gli elaborati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in particolare delle *relazioni illustrative*, dai quali traspaiono le finalità ed i motivi delle scelte pianificatorie e del disegno urbano previsto, da tenersi presenti nell’interpretazione dell’*articolato normativo*.

## **TITOLO II - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

### **Art. 50. Aree ed edifici destinati a servizi ed impianti tecnologici**



Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche previsti (dal Piano dei Servizi) e da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Comunale o direttamente dal proprietario dell'area, oltre a quelli 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. 51. Dotazione di aree per servizi**

In attuazione del P.G.T. di Claino con Osteno e del Piano dei Servizi, in particolare, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi (urbanizzazione secondaria) da cedersi e/o monetizzarsi nei tempi e nei modi previsti dalla legislazione vigente oltrechè dalle seguenti Norme.

- Per le destinazioni residenziali: il parametro da utilizzarsi per il calcolo della dotazione minima di competenza è pari a 18 mq/ab (considerati 150mc/ab pari a 50mq SIp/ab).
- Nell'ambito dei Piani Attuativi – relativi agli ambiti di trasformazione di espansione – una quota pari al 50%, ovvero 9mq/ab dovrà essere necessariamente reperita all'interno del perimetro di Piano o in aree limitrofe, funzionalmente collegate all'ambito attuativo; di queste almeno 9mq/ab dovranno essere destinate a parcheggi e la restante parte a verde, gioco e sport. La restante quota potrà essere oggetto di monetizzazione o diversamente reperita all'esterno del Piano Attuativo, e ceduta nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi con le modalità, le possibilità e le eccezioni di cui alla Legge Regionale ed alle presenti Norme (in particolare per i P.A. e i P.I.I., interessanti il recupero del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito dei nuclei di antica formazione), una volta verificata ed accertata l'impossibilità di un loro reperimento.
- Per le destinazioni direzionali, commerciali, artigianali, terziarie:
  - Insedimenti direzionali, commerciali, alberghieri e terziari – la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti direzionali, commerciali, alberghieri e terziari, previsti negli ambiti di trasformazione di espansione e di riqualificazione, deve essere prevista nella misura del 100% della SIp degli edifici; di tali aree, almeno la metà, di norma, dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che nel sottosuolo, e non potrà essere oggetto di monetizzazione (viene conteggiata anche la superficie destinata all'accesso ed alla manovra nonché quella relativa alle aree verdi necessarie al migliore inserimento ambientale).

Nel caso di Piani Integrati di Intervento (P.I.I.) relativi al T.U.C., e soprattutto ai nuclei di antica formazione, caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali,



direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali, concernenti esercizi di vicinato, la dotazione minima di cui sopra può essere pari al 75% della SIp complessiva che potrà anche essere monetizzata, una volta verificata ed accertata l'impossibilità di un loro reperimento;

- Insedimenti produttivi industriali ed artigianali: la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti produttivi, è stabilita in misura pari al 10% della SIp destinata a tali attività. Nell'ambito dei Piani Attuativi, dette aree dovranno essere ubicate, in misura non inferiore al 50% (parcheggi, verde, ...) in prossimità di ciascuna unità produttiva, esternamente alla recinzione di proprietà e la restante parte in modo da servire più unità produttive per servizi di carattere generale.

Per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, qualora l'assetto urbanistico dell'area, la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la dotazione dei servizi, la tipologia delle lavorazioni, la maglia viaria di accesso, non rendessero possibile o opportuna la cessione delle aree, le stesse potranno essere monetizzate.

Qualora siano previste anche attività commerciali, la dotazione di aree a standard dovrà essere pari al 50% della SIp di tale destinazione.

Le aree per attrezzature al servizio delle attività economiche dovranno essere destinate a:

- parcheggi;
- verde attrezzato, gioco e sport;
- centri e servizi sociali e/o do formazione professionale;
- mense ed attrezzature varie

con esclusione comunque di quelle non compatibili con le specifiche attività.

- Insedimenti turistico – ricettivi alberghieri ed all'aria aperta – per le destinazioni turistico – ricettive all'aria aperta dovrà essere garantita una dotazione di aree per parcheggio pari ad 1 posto auto per ogni piazzola o per unità abitative fisse o mobili, connesse o separate dalle piazzole stesse, all'interno o all'esterno, nelle immediate vicinanze all'entrata.

Destinazioni aggiuntive o diversificazioni funzionali della SIp ammessa, relative agli ambiti destinati ad attività turistico – ricettive alberghiere e/o all'aria aperta, ed attrezzature di carattere sportivo o ricreativo, oltre i requisiti obbligatori, se convenzionati per una fruizione da parte di un'utenza aggiuntiva esterna, dovranno essere adeguatamente supportate da attrezzature e parcheggi nella misura corrispondente alle varie funzioni specifiche insediate.

## ***Art. 52. Aree e spazi per parcheggi pubblici***

Le tavole del Piano riportano con apposito simbolo le aree destinate alla formazione dei parcheggi pubblici, rimandando ai piani ed ai progetti esecutivi l'esatta collocazione, che dovrà tuttavia essere ben relazionata con la maglia viaria.

**Su dette aree**, pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, **possono essere realizzati parcheggi pubblici, in superficie oppure interrati, anche multipiano** in relazione alle caratteristiche territoriali ed ambientali del contesto.

Nelle suddette aree, sia soprassuolo che nel sottosuolo, possono essere realizzati anche parcheggi privati, convenzionati per quanto riguarda gli aspetti progettuali e giuridici (diritto di superficie e modalità di cessione all'Amministrazione), gestionali e di manutenzione, oltre al divieto di mutarne la destinazione d'uso (vds Art. 68 della L.R. 12/05 e succ. modd. ed integr.).

## **Art. 53. 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 del decreto del 5 settembre 1994 sull'elenco delle industrie insalubri.

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 P.G.T., 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 P.G.T. nelle località interessate.

### ***Art. 54. 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.

E' 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. 55. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria***

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

### ***Art. 56. Modifica delle destinazioni specifiche***

Le destinazioni specifiche ad attrezzature cimiteriali, a 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 III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Art. 57. Attuazione del Piano dei Servizi**

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici (individuati dal Piano dei Servizi ovvero a mezzo di progetto esecutivo o di atto ricognitivo che verifichi puntualmente il fabbisogno di tali attrezzature), l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e, ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità, nel sottosuolo n parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente. Il suddetto assoggettamento può prevedere anche la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli, ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal Piano dei Servizi ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di Piano dei Servizi.

Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del Piano dei Servizi avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse nazionale o regionale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.

## ***TITOLO IV - NORME PARTICOLARI***

### ***Art. 58. Impianti tecnologici***

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.

### ***Art. 59. Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa***

Si intende per centro di telefonia in sede fissa qualsiasi struttura ove è svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate nonché l'attività di vendita di schede telefoniche.

L'insediamento di nuovi centri di telefonia in sede fissa è ammesso solo all'esterno degli ambiti di tessuto urbano consolidato.

### ***Art. 60. 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 P.G.T. con le modalità indicate all'art. 15 delle presenti Norme.

### ***Art. 61. Riferimento a leggi***

Per quanto non espressamente contemplato nel presente testo si fa espresso riferimento alla legislazione vigente in materia.

## **PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **TITOLO I - ASPETTI GENERALI**

#### **Art. 62. Il Piano delle Regole. Struttura e contenuti generali**

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole 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:

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

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela ai sensi dell'ex Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 (e succ. modd. ed integr.).

Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o Permesso di Costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'ex D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

La Normativa specifica per gli ambiti strategici concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente Normativa.

## Art. 63. Elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito oltrechè dalle presenti Norme e dalla Relazione, dai seguenti elaborati grafici cosiddetti “descrittivi”:

<b>Tav 01_ Ambiti ed aree di Osteno, Righeggia, Claino e Barclaino. Ortofoto.....</b>	<b>scala 1:2.000</b>
<b>Tav 02_ Ambiti ed aree di Rescia e della fascia costiera. Orofoto.....</b>	<b>scala 1:2.000</b>
<b>Tav 03_ Evoluzione dei nuclei storici. Cartografia storico – catastale .....</b>	<b>scale varie</b>
<b>Tav 04_ I centri edificati: Osteno e Righeggia. Cartografia catastale .....</b>	<b>scala 1:1.000</b>
<b>Tav 05_ I centri edificati: Claino e Barclaino. Cartografia catastale .....</b>	<b>scala 1:1.000</b>
<b>Tav 06_ Centri storici e nuclei di antica formazione:</b>	
<b>Indagini ed Analisi – Osteno .....</b>	<b>scala 1:500</b>
<b>Tav 07_ Centri storici e nuclei di antica formazione:</b>	
<b>Indagini ed Analisi – Righeggia .....</b>	<b>scala 1:500</b>
<b>Tav 08_ Centri storici e nuclei di antica formazione:</b>	
<b>Indagini ed Analisi – Claino.....</b>	<b>scala 1:500</b>
<b>Tav 09_ Centri storici e nuclei di antica formazione:</b>	
<b>Indagini ed Analisi – Barclaino e La Folla.....</b>	<b>scala 1:500</b>

e dai seguenti elaborati grafici “prescrittivi”:

<b>Tav 10_ Centri storici e nuclei di antica formazione:</b>	
<b>Categorie e modalità di intervento – Osteno .....</b>	<b>scala 1:500</b>
<b>Tav 11_ Centri storici e nuclei di antica formazione:</b>	
<b>Categorie e modalità di intervento – Righeggia.....</b>	<b>scala 1:500</b>
<b>Tav 12_ Centri storici e nuclei di antica formazione:</b>	
<b>Categorie e modalità di intervento – Claino .....</b>	<b>scala 1:500</b>
<b>Tav 13_ Centri storici e nuclei di antica formazione:</b>	
<b>Categorie e modalità di intervento – Barclaino e La Folla .....</b>	<b>scala 1:500</b>
<b>Tav 14_ Previsioni per gli ambiti e le aree di Osteno, Righeggia,</b>	
<b>Claino e Barclaino.....</b>	<b>scala 1:2.000</b>
<b>Tav 15_ Previsioni per gli ambiti e le aree montane e della fascia costiera.....</b>	<b>scala 1:2.000</b>
<b>Tav 16_ Previsioni per gli ambiti e le aree montane, di Rescia</b>	
<b>e della fascia costiera .....</b>	<b>scala 1:2.000</b>
<b>Tav 17_ Previsioni per gli ambiti e le aree di Porto Franco.....</b>	<b>scala 1:2.000</b>
<b>Tav 18_ Sintesi generale .....</b>	<b>scala 1:5.000</b>

Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica, ovvero dallo Studio Geologico redatto ai sensi dell’Art.57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), che ne costituisce parte integrante (in particolare, oltre alle *Norme geologiche di Piano*, le *Carte di sintesi, dei Vincoli e della Fattibilità delle azioni di piano*) ed è corredato dalla documentazione di analisi ad esso allegata (e supportato dallo Studio sul reticolo idrico minore).

Le presenti Norme interessano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

Si sottolinea l’importanza di tutti gli elaborati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in particolare delle *relazioni illustrative*, dai quali traspaiono le finalità ed i motivi delle scelte pianificatorie e del disegno urbano previsto, da tenersi presenti nell’interpretazione dell’*articolato normativo*.

## **TITOLO II - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 64. 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:

- intervento urbanistico preventivo
- intervento edilizio diretto.

### **Art. 65. Intervento urbanistico preventivo**

L'intervento 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; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. ed il progetto edilizio.

### **Art. 66. Intervento Edilizio diretto**

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

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



## **TITOLO III - PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Art. 67. Aree ed ambiti del Tessuto Urbano Consolidato**

Gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato sono costituiti dall'insieme delle parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi i centri storici, i nuclei di antica formazione, oltre alle aree libere intercluse o di completamento.

Ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), il Piano delle Regole suddivide il T.U.C. individuando e definendo i suddetti ambiti in ordine alle caratteristiche fisiche (tipologia edilizia e morfologia urbana) che connotano l'esistente, ovvero le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi) da rispettarsi negli interventi integrativi, sostitutivi o di nuova edificazione, sulla base delle modalità di intervento previste.

Gli ambiti del T.U.C. sono caratterizzati dalla prevalente destinazione residenziale e dalla presenza di aree ed edifici che si caratterizzano per una diversa prevalente destinazione esistente (turistico – ricettiva per attività all'aria aperta, produttivo – artigianale di servizio).

All'interno del T.U.C. sono altresì collocate aree ed edifici destinati a servizi ed impianti tecnologici esistenti.

Il Piano delle Regole individua all'interno del T.U.C. gli ambiti dell'esistente da trasformarsi attraverso pianificazione di recupero e di riqualificazione attuativa (e tra questi quelli individuati come strategici) a prevalente destinazione residenziale, produttivo – artigianale, turistico – ricettiva ed a servizi.

Le aree e gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato sono quindi così suddivise:

- centri storici e nuclei di antica formazione;
- ambiti a prevalente destinazione residenziale:
  - di tutela ambientale;
  - della fascia costiera;
  - di completamento;
  - verde urbano;
- aree ed edifici caratterizzati da attività esistenti confermate (e non confermate):
  - produttivo – artigianali;
  - turistico – ricettivi;
- ambiti di trasformazione di riqualificazione – soggetti a pianificazione attuativa (a prevalente destinazione residenziale, produttivo – artigianale, turistico – ricettiva e servizi).

### **Art. 68. Altre aree ed ambiti**

L'estensione a tutto il territorio comunale degli elaborati grafici del Piano delle Regole consente altresì la rappresentazione cartografica delle:

- aree destinate alle attività agricole;
- aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica;
- aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche.

Sono altresì indicate le previsioni del Documento di Piano, relativamente agli ambiti di trasformazione di espansione (e tra questi quelli strategici) che saranno conformati dai relativi Piani Attuativi o dal Piano dei Servizi, così come le previsioni dello stesso Piano dei Servizi, relative ad aree ed edifici destinati a servizi ed impianti tecnologici, esistenti o previsti e

subordinati ad intervento diretto, ovvero a pianificazione attuativa (se di iniziativa privata o pubblico – privata).

### **Art. 69. Maglia relazionale esistente e previsioni per la viabilità**

Nelle tavole grafiche del Piano delle Regole è indicata la maglia relazionale esistente con i principali collegamenti carrabili (di interesse comunale ed intercomunale, con i punti ed i tratti panoramici) oltreché i percorsi storici e/o di matrice storica e la maglia (funzionale alle attività agricole) di matrice agro – silvo – pastorale.

Sono altresì indicate le previsioni per la viabilità, ovvero le nuove sedi viarie e quelle per le quali si prevede l'ampliamento ovvero la ristrutturazione delle sedi e/o dei nodi di interferenza.

Tra i collegamenti previsti sono indicate anche le piste ciclo – pedonali.

In particolare, il tratto ciclo-pedonale da Righeggia a Porto Franco (e Santa Margherita) si caratterizza come vera e propria *greenway* strategica anche in funzione della valorizzazione del sito fossilifero di Porto Franco e dovrà essere oggetto di una rigorosa attuazione per preservarne la compatibilità con la conservazione della struttura e della funzionalità della rete ecologica provinciale.

### **Art. 70. Ambiti a prevalente destinazione residenziale**

Il Tessuto Urbano Consolidato è caratterizzato dalla funzione principale di residenza e dai relativi servizi, accessori e pertinenze connesse, o con essa compatibili, ovvero a funzioni diverse da quelle residenziali che non richiedono, nella specifica struttura socio – economico – territoriale di Claino con Osteno, tipologie specialistiche con fabbricati appositi né necessariamente autonomi da quelli residenziali.

Nelle zone residenziali sono quindi ammesse destinazioni d'uso complementari legate alle attività terziarie, commerciali e direzionali (uffici, studi, negozi al dettaglio), produttive non nocive (artigianato di servizio, laboratori, autorimesse, officine, depositi e magazzini), turistico – ricettive (alberghi, residence, ostelli, locali di ritrovo, bar, locande, trattorie, ristoranti), servizi di interesse pubblico o di uso pubblico oltre a quelli previsti nelle apposite aree destinati a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale.

Si tratta di tutte quelle attività che determinano il carattere di commistione funzionale dei nuclei abitati storicamente consolidati (che si ripropone quale modello anche per le aree di espansione), in opposizione alla riduttiva logica quantitativo – spaziale di una rigida zonizzazione.

Fatto salvo quanto eventualmente stabilito dalle Norme dei singoli ambiti, negli edifici ricadenti negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, ovvero nei singoli lotti di intervento o nell'ambito del perimetro dei Piani Attuativi, le suddette destinazioni complementari dovranno comunque essere contenute nei limiti di 1/3 della SIp complessiva esistente o di progetto, salvo quanto indicato per i nuclei di antica formazione e i casi particolari adeguatamente motivati e progettualmente supportati.

Sono ovviamente escluse dalle suddette aree, tutte le attività incompatibili con il carattere residenziale, che, qualora risultino già insediate, dovranno essere decentrate negli ambiti di pertinenza, salvo l'adeguamento dal punto di vista igienico – ambientale che ne consenta la temporanea sostenibilità.

In ogni caso sono esclusi i depositi e magazzini di materiali nocivi, infiammabili o comunque pericolosi, gli insediamenti produttivi di tipo industriale, i laboratori e le attività artigianali dannose o moleste, stalle, macelli, ricoveri ed allevamenti di animali, ..., ed in generale tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto o non compatibili per specifiche Norme e disposizioni di Legge, ovvero per quanto riguarda l'aspetto ambientale e del decoro urbano, gli aspetti igienico – sanitari, l'assetto della viabilità principale e dei percorsi, la dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, in particolare gli spazi a parcheggio, ....

## **Art. 71. Norme generali**

L'edificazione in questi ambiti dovrà avvenire nel più assoluto rispetto della componente paesistico – ambientale e della tradizione storico – culturale e materiale locale ed in generale con soluzioni progettuali di qualità, architettonicamente meritevoli di attenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti legati all'assetto idrogeologico anche qualora gli interventi non ricadano in aree soggette al predetto vincolo.

In particolare, le aree libere dei singoli lotti dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi d'alto fusto di essenze tradizionali locali, al fine di un migliore inserimento ambientale; le acque meteoriche dovranno essere smaltite in loco, con adeguate opere di drenaggio.

Le costruzioni interrato dovranno essere ricoperte di terra di coltura dello spessore sufficiente per la messa a dimora di prato erboso; le pavimentazioni esterne dovranno preferibilmente essere di tipo drenante.

Materiali, tipo di finitura e colori dovranno, di norma, essere di tipo tradizionale in armonia con tutto il contesto:

- le coperture dovranno preferibilmente essere a falde non sovrapposte, con il colmo in comune e con manto costituito da materiali tipici, escludendo quelli non tradizionali;
- le gronde ed i pluviali, saranno di sezione circolare o semicircolare in rame;
- gli intonaci, ove non sia prevista la muratura in pietra lasciata a vista, saranno tirati al frattazzo e potranno essere lasciati al rustico (con colorazione naturale mediante inerti terrosi) o tinteggiati con colori nelle tonalità più tipiche;
- gli infissi ed i serramenti saranno realizzati in legno e dotati di persiane ed antoni pure in legno;
- i parapetti dei balconi saranno in ferro o in legno, con disegno semplice secondo schemi compositivi e lavorazioni tipiche.

In generale, tutti gli edifici con destinazione non residenziale previsti nelle predette zone, dovranno presentare forma, tipologia, materiali, finiture e colorazioni, compatibili con la destinazione prevalente, ai fini di un loro corretto inserimento estetico – ambientale.

Per gli edifici residenziali esistenti, aventi Slp e/o volumetrie superiore a quella prevista dai rispettivi ambiti normativi, qualora non siano inseriti nel perimetro di un piano attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche Norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale d'Igiene ed i Regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, il decoro urbano, ...

## **Art. 72. Centri storici e nuclei di antica formazione**



### CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

#### **Definizione – Descrizione**

Sono le parti del territorio interessate dai nuclei urbani compatti di antica formazione con caratteristiche storico – ambientali, presenza di permanenze monumentali e significative emergenze tipologico – formali, nonché le aree immediatamente circostanti che, per tali caratteristiche originarie, sono funzionalmente e morfologicamente parte integrante dell'unitarietà urbanistica d'insieme.

Tali ambiti presentano una struttura urbana mista, a prevalenza residenziale, realizzatesi mediante lente trasformazioni nel tempo e costituita da alcuni tipi edilizi pluripiano ripetuti, nonché episodi di edilizia minore, originariamente collegati ad edifici rurali per la maggior parte oramai in disuso.

Rispetto alle espansioni più recenti, i nuclei storici mantengono, pur con diverse situazioni di degrado, caratteri architettonici ed urbanistici coerenti, dove l'unitarietà tra forma urbana e tipologia edilizia, articolata su una maglia ben strutturata di percorsi perlopiù pedonali, presenta al suo interno le migliori condizioni per la convivenza sociale rapportandosi al territorio più ampio con notevoli valenze paesaggistiche.

L'ambito corrisponde al centro storico individuato, perimetrato ed oggetto di tutela con riferimento all'Art. 19 del P.T.P.R. e all'Art. 18 del P.T.C.P., e coincide con la zona di recupero di cui all'Art. 27 della L. 457/78 (come modificato dall'Art. 14 della L. 17.02.1992, n. 179).

Il Piano delle Regole indica:

- gli edifici e le aree di rilevanza storico – monumentale o che presentano particolari pregi di carattere artistico – ambientale, meritevoli di salvaguardia, nonché gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e succ. modd. ed integr. (ex L. 1089/39);
- gli spazi inedificati e la maglia relazionale, con l'organizzazione dei collegamenti viabilistici, delle aree di sosta e della mobilità pedonale;
- gli ambiti in cui gli interventi edilizi siano da assoggettarsi a preventiva approvazione dei Piani Attuativi di recupero, con riferimento all'indagine/analisi sullo stato di conservazione delle diverse tipologie dell'edificato sotto il profilo igienico – sanitario ed ambientale e rispetto alle diverse destinazioni d'uso;
- le aree ed i beni immobili da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi.

#### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività di artigianato di servizio tali da farle considerare insalubri, attività ricettive e terziarie, attrezzature e servizi pubblici.

#### **Criteri di intervento. Norme generali e specifiche**

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono riconducibili essenzialmente al recupero della capacità insediativa di aree urbanizzate ed urbanisticamente rilevanti, oltre al mantenimento della struttura abitativa esistente (e della composizione sociale dei residenti del centro storico e della commistione funzionale tra la residenza e le altre destinazioni d'uso) attraverso la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche (tipologiche e formali) degli edifici e dei caratteri ambientali delle aree inedificate e degli spazi di relazione pubblici e privati (percorsi, piazze, cortili, corti, orti, giardini, ...).

Sulla base dell'impianto piano – volumetrico originario e con riferimento alla soglia di maggiore compiutezza tipologica e formale, gli interventi sono ammessi solo sulla base di una approfondita analisi architettonica ed urbana, oltre che tecnica (risultante dagli elaborati e dalla relazione sull'intervento) finalizzata alla conservazione, al ripristino, all'adeguamento e mantenimento nel tempo del manufatto edilizio.

La conservazione dovrà riguardare le facciate esterne, in particolare le aperture caratteristiche verso strada e quelle dei cortili interni, l'andamento delle coperture, salvo riallineamenti alla quota più alta degli edifici adiacenti (ad esempio, nei casi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti), dei collegamenti verticali superstiti, compatibilmente alla necessità di traslazione dei solai privi di valore.

In conformità a quanto prescritto, potranno essere conservate tutte le trasformazioni e le aggiunte che l'edificio originario ha registrato nel tempo, che siano coerenti con il suo impianto tipologico e formale, così come dovranno essere conservati tutti i particolari, gli elementi architettonici principali (volte, soffitti, solai in legno pregevoli) ed accessori, i dettagli decorativi di particolare valore, anche se inglobati in sistemazioni successive, che sono parte integrante dell'edificio stesso, a costituirne l'architettura come risultato della stratificazione e della memoria storica, mentre dovranno essere eliminate le superfetazioni, le sovrastrutture, le aggiunte senza valore e le suddivisioni, verticali ed orizzontali, contrastanti rispetto all'impianto tipologico – formale dell'edificio.

Dovranno essere altresì conservati e ripristinati i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, le lapidi, le targhe viarie, i pozzi, le fontane, e gli altri elementi architettonici isolati e gli spazi scoperti pertinenziali (cortili, orti, giardini, ...), i reperti e rinvenimenti di interesse che costituiscono significative testimonianze della cultura e della storia locale.

Gli interventi negli ambiti dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:

- per gli infissi esterni (persiane, gelosie, ...) è escluso l'uso di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- per i passi carrai, androni e simili sono previsti portoni e portoncini in legno e cancelli in ferro;
- gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, sia parti originarie o decorazioni sottostanti gli strati di intonaco, al fine della tutela di valori originari, anche parziali, comprese parti di intonaco; tale lettura ha lo scopo anche di definire il colore della facciata;
- le grondaie e gli scarichi pluviali (di norma in prevalenza esterni) devono essere in lamiera verniciata rispettivamente a sezione semicircolare e circolare;
- le coperture si intendono a falde inclinate con rivestimento in materiali tradizionali in cotto; gli interventi per aperture di luci nella copertura dovranno essere complanari alla falda del tetto; sono ammessi abbaini, in numero limitato, qualora se ne verifichi la compatibilità con l'impianto originario della facciata;
- sono ammessi interventi parziali moderni, formati e per tipo di materiali, qualora riconosciuti, con motivato parere della Commissione Edilizia comunale, come migliorativi ed integrativi dell'architettura dell'edificio.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto dei suddetti criteri e con riferimento al quadro normativo vigente, sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento dell'obsolescenza funzionale, con l'inserimento di nuove connessioni verticali e dei necessari servizi accessori e l'adeguamento igienico – sanitario (cucine, bagni, ...) oltre che impiantistico – tecnologico (riscaldamento, aerazione, idrico – sanitario, elettrico, ascensore, ...) e di altri elementi necessari ed indispensabili alla funzionalità ed all'uso dell'edificio, anche in relazione alle specifiche tipologie e destinazioni

ammesse; gli interventi finalizzati al superamento dell'obsolescenza fisica, con il consolidamento statico ed il risanamento del complesso murario originario, delle strutture orizzontali e verticali, anche, se necessario, con l'aggiunta di nuovi elementi strutturali, oppure interventi finalizzati al miglioramento del grado di isolamento termo – acustico, ed all'accessibilità da parte dei soggetti diversamente abili; gli interventi finalizzati al superamento dell'obsolescenza estetico – ambientale, con la reintegrazione di parti minori dell'edificio indispensabili alla sua compiutezza tipologica e formale, con il restauro, la manutenzione o il rifacimento degli elementi e delle finiture interne ed esterne degradate o incompatibili con il contesto storico (grazie all'uso dei materiali e delle tecnologie più appropriate).

Gli interventi devono tendere al mantenimento e/o al ripristino dei valori e delle caratteristiche proprie del nucleo storico, evitando l'introduzione di elementi estranei, rispettando, oltre ai suddetti criteri di carattere generale connessi alle varie modalità operative, anche ulteriori particolari disposizioni e prescrizioni specifiche, ovvero,

- per quanto riguarda la maglia relazionale:
  - valorizzare il sistema dei percorsi storici, perlopiù pedonali, che connettono spazi pubblici e servizi collettivi, attraverso interventi manutentivi e di riqualificazione, riguardanti le pavimentazioni, l'arredo e l'illuminazione da realizzarsi con i materiali più appropriati;
  - mantenere i passaggi esistenti, privati e/o di uso pubblico, lungo gli isolati ed attraverso corti e cortili interni;
  - in particolare, le tradizionali pavimentazioni in acciottolato, lastricato, selciato o in cubetti di porfido, posate secondo tecniche storicamente consolidate che garantiscono anche la permeabilità dei suoli, dovranno essere mantenute o recuperate all'asfalto che le ha spesso ricoperte, evitandone l'asportazione, anche parziale, in relazione ad interventi riguardanti le linee delle reti tecnologiche e dei sottoservizi;
- per quanto riguarda gli spazi pertinenziali:
  - mantenere gli orti ed i giardini, i parchi e gli spazi verdi alberati, in particolare le alberature d'alto fusto ed i filari d'impianto omogeneo e le quinte alberate, parte integrante del quadro paesaggistico in cui sono collocati e permanenze della memoria storica dei luoghi;
  - conservare gli spazi funzionali alla connotazione tipologica degli edifici, quali corti, cortili, passaggi coperti, porticati, pozzi, conservando gli elementi superstiti della morfologia urbana (lavatoi, cappelle, edicole, lapidi) oltrechè della tipo – tecnologia edilizia, evitando usi e destinazioni improprie;
- per quanto riguarda l'edificato:
  - recuperare gli edifici di maggior pregio valorizzando gli originari elementi ed i caratteri storico – architettonici (tipologici ed ambientali) qualificanti e gli elementi costitutivi più significativi che caratterizzano le facciate, come ballatoi, portici, loggiati, portali, androni, balconi, archi, lesene, decorazioni, balaustre, colonne, ..., attraverso il mantenimento della tradizione tecnologica della pietra irregolare faccia – vista;
  - gli interventi dovranno rispettare la composizione ed il disegno dei prospetti legato ad allineamenti, misure e partiture delle finestre, dei marcapiani, delle zoccolature, sporgenze ed andamento delle falde, abbastanza omogenee, con proporzioni e ritmi da mantenersi anche nel caso di demolizioni e ricostruzioni per meglio rapportarsi agli edifici adiacenti.
- per quanto riguarda il contesto:
  - la salvaguardia dei valori storico – ambientali del contesto edilizio attraverso la ridefinizione estetico – formale degli edifici di recente costruzione contrastanti;
  - l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi che alterano la sagoma degli edifici al pari di elementi estranei quali scale esterne, tettoie, balconi a sbalzo in c.a., chiusure con materiali impropri di loggiati ed androni, ...

Particolare attenzione dovrà essere posta, quindi, alla lettura della composizione architettonica dei prospetti, ed al disegno delle facciate degli edifici e delle cortine edilizie, il ritmo originario dato dal rapporto dei vuoti e dei pieni, l'allineamento delle aperture (porte, portoni, androni, finestre, porte – finestre, ...). La collocazione degli elementi caratterizzanti di valore storico – artistico ed architettonico (da mantenersi e cui fare riferimento per gli interventi consentiti), la pendenza delle falde e della sporgenza delle gronde e dei canali, balconi e ballatoi, eventuali marcapiani e zoccolature, rivestimenti ed intonaci, ringhiere e balaustre, serramenti, ante e persiane, ..., dovranno essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali, in armonia ed ai fini della salvaguardia dei caratteri salienti originari del centro storico e del nucleo di antica formazione.

### ***Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi***

Nelle tavole grafiche prescrittive del Piano delle Regole sono indicati gli interventi previsti ed ammessi nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione.

Essi fanno riferimento alle categorie ed alle modalità operative relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ovvero:

- restauro – risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia:
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione con fedele ricostruzione (ricostruzione edilizia);
- ristrutturazione urbanistica:
  - ristrutturazione urbanistica;
  - demolizione (senza ricostruzione);
  - demolizione con diversa ricostruzione (sostituzione edilizia);
  - ricostruzione/nuova costruzione;
  - ampliamenti;
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, opere interne, adeguamento igienico – edilizio degli edifici esistenti, mutamento delle destinazioni d'uso, recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

I suddetti interventi edilizi sono consentiti con intervento edilizio diretto, ovvero subordinatamente all'approvazione di preventivo piano attuativo.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti dei nuclei di antica formazione (immobili, complessi edilizi, isolati ed aree) e le tipologie di intervento subordinati alla formazione di preventivo Piano Attuativo di recupero, ai sensi dell'Art. 28 della L. 457/78, finalizzato al recupero, alla valorizzazione ed alla migliore fruibilità delle tipologie edilizie ed urbanistiche originarie o alla loro salvaguardia e conservazione.

L'obbligo di preventivo Piano Attuativo di recupero è indicato nelle suddette tavole delle Categorie e Modalità d'intervento; purtroppo, l'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso, individuare ulteriori ambiti di recupero e procedere direttamente oppure richiedere ai privati proprietari la formazione di piani estesi all'area interessata o all'intero comparto, per controllare e coordinare gli interventi di particolare rilievo e dimensione in relazione al tipo di intervento previsto ed alla situazione urbanistica in cui deve attuarsi.

All'atto dell'approvazione dei Piani di Recupero, le Norme attuative in questi contenute, ad integrazione delle Norme del presente articolo, saranno valide per le aree e/o gli edifici non stralciati e ricompresi nei piani stessi.

Tali Norme dovranno essere particolarmente attente agli aspetti estetico – formali ed alle destinazioni funzionali degli interventi ammessi onde favorire le migliori soluzioni architettoniche, nell'ambito della più generale salvaguardia e valorizzazione ambientale dei contesti interessati.

In particolare, i piani di recupero riguardano aree libere dall'edificazione e strategicamente posizionate nell'ambito dei nuclei per interventi di riqualificazione urbana complessiva che possono prevedere anche la costruzione di nuovi edifici o la demolizione e ricostruzione di

edifici esistenti con un diverso assetto plani – volumetrico, ossia interventi riconducibili alla riqualificazione tramite ristrutturazione urbanistica.

Nell'ambito delle minime unità di intervento dei Piani di Recupero, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, sono subordinati all'approvazione del Piano Attuativo, se non indicati come *stralciati* dalla perimetrazione dello stesso, in quanto non funzionali alla riqualificazione urbana complessiva.

In tal caso, sui predetti edifici sono comunque consentiti interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Gli obiettivi di riqualificazione urbanistica (edilizia, ambientale e sociale – commistione funzionale attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ovvero di infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico) sono perseguibili anche attraverso la promozione di Programmi Integrati di Intervento, ai sensi degli Artt. 87 – 94 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), da parte dei privati proprietari, anche con il concorso di soggetti e risorse pubbliche.

Per gli edifici individuati come di particolare pregio architettonico e valore storico – ambientale e quindi meritevoli di salvaguardia e conservazione sono indicati interventi di restauro conservativo (per quelli che hanno mantenuto nel tempo gli elementi tipologici – strutturali e morfologici dell'impianto originario, ovvero gli aspetti fondamentali) e risanamento conservativo, tesi al recupero dell'unitarietà architettonica e tipologica originaria, pur con i necessari adeguamenti igienico – sanitari e tecnologico – impiantistici che ne garantiscano la fruibilità rispetto alla destinazione d'uso compatibile, senza modifiche volumetriche, salvo le aggiunte più recenti alteranti l'impianto e le superfetazioni, che potranno (dovranno) essere eliminate.

L'intervento tendente alla conservazione integrale della struttura architettonica ed al recupero dei valori originari dovrà in particolar modo interessare gli edifici vincolati ed, in generale, l'edificato di valore monumentale. Si tratta di edifici, con relative aree di pertinenza, che sono di riferimento all'interno del tessuto storico, e che mantengono intatti i caratteri storici della tipologia edilizia e della forma urbana, intesa come rapporto tra l'edificio e gli spazi aperti circostanti ai luoghi pubblici (vie, piazze, percorsi, ...) o le pertinenze private (corti, giardini, parchi, ...). Questi edifici sono ancora riconoscibili per la coerenza dell'impianto tipologico, la qualità materia e gli elementi di pregio architettonico ed ambientale. Per questi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per tutti gli altri edifici dell'ambito del centro storico e del nucleo di antica formazione, che non rivestono particolare e specifica importanza, o di particolare interesse storico – architettonico e/o ambientale o che hanno subito trasformazioni tali da compromettere i caratteri tipo – morfologici originari e per i quali non è giustificabile la conservazione, salvo diversa indicazione, è sempre possibile l'intervento di ristrutturazione edilizia nei limiti e con le prescrizioni del presente articolo, considerata come inglobante degli altri interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente o ad essi assimilabili (manutenzione ordinaria, straordinaria, opere interne, modifiche delle destinazioni d'uso, con o senza provvedimento autorizzativo, recupero dei sottotetti).

Tali interventi potranno comportare un incremento volumetrico per l'adeguamento funzionale tecnologico – impiantistico ed igienico – sanitario di cui all'Art. 89 delle presenti Norme (da effettuarsi nel rispetto di soluzioni architettonicamente compatibili con le caratteristiche tipologiche ed ambientali presenti).

In questo caso l'intervento sarà soggetto a P.C. sulla base di un progetto unitario rapportato agli edifici limitrofi per il controllo complessivo dell'intervento.

In particolare sono considerati di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e contestuale fedele ricostruzione, di edifici irrecuperabili per motivato degrado fisico o caratterizzati da elevata obsolescenza funzionale; l'intervento dovrà comunque avere un carattere conservativo in tutti i casi siano tuttora riconoscibili, anche parzialmente, gli elementi tipologici e decorativi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, e sarà subordinato a P.C.



convenzionato (o, in alternativa, a Piano di Recupero) che espliciti come tale scelta risulti migliorativa rispetto alla “semplice” ristrutturazione edilizia.

Nel caso di singoli edifici demoliti, ma con le tracce dell’impianto ancora riconoscibile, ovvero rilevabile catastalmente alla soglia del Catasto Cessato, gli interventi di ricostruzione individuati, sono considerati di ristrutturazione urbanistica e quindi anch’essi soggetti a preventivo Piano di Recupero, ovvero, a singolo P.C. convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, tipologici ed architettonici, oltreché funzionali.

Alle stesse modalità (P.C. convenzionato o, in alternativa, Piano di Recupero) sono subordinati anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica indicati per gli edifici suscettibili di sensibile ampliamento in orizzontale e/o in verticale, per interventi di ricomposizione – riqualificazione urbana con nuove costruzioni e gli interventi di demolizione con diversa ricostruzione. (Si tratta comunque di edifici non recuperabili per le gravi e particolari condizioni di degrado fisico – funzionale).

Gli interventi di ricostruzione, sostituzione e di ricomposizione con nuovi edifici, deve avvenire in armonia con le tipologie urbanistico – edilizie del comparto e nel massimo rispetto del contesto ambientale, sulla scorta dei criteri generali e delle modalità di intervento indicate.

Possono essere previsti anche interventi di demolizione senza ricostruzione, qualora si tratti di edifici incompatibili con il carattere storico dell’ambito sia sotto il profilo estetico che ambientale, ovvero qualora il recupero del sedime occupato sia funzionale alla complessiva riqualificazione dell’area in esame (nei casi di P.R.) per la creazione di spazi e percorsi pubblici o di uso pubblico (piazze, parcheggi, arretramenti, verde) o privati (cortili, corti, passaggi, verde privato, ...).

Il Piano di Recupero sarà obbligatorio ogniqualvolta l’intervento di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione interessi globalmente più edifici (o parti significative di essi), ovvero interi comparti o isolati.

Gli interventi non soggetti a P.C. convenzionato o a preventivo P.R. sono quelli che riguardano la maggior parte del tessuto edilizio del quale vanno comunque salvaguardati i valori storico – ambientali d’insieme, con riferimento ai criteri generali ed alle modalità di intervento del presente articolo.

Nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, di norma, le aree libere e gli spazi ineditati, se non rientranti nei suddetti interventi attuativi, dovranno essere confermati nella loro destinazione e sistemati con pavimentazione lapidea tradizionale ovvero sistemati a verde.

Gli spazi pubblici, i percorsi carrabili e pedonali, i passaggi ed i porticati pubblici o di uso pubblico indicati e/o risultanti dagli estratti catastali, ancorché modificati nel tempo, sono indicati con i relativi necessari interventi di sistemazione, e dovranno essere riportati nelle planimetrie allegare alle istanze autorizzative e salvaguardati.

Nelle tavole grafiche relative alle modalità di intervento nei centri storici sono individuati e riportati (oltre alle indicazioni sull’edificato storico) i tracciati storici intorno ai quali si sono addensati i primi nuclei originari, i percorsi pedonali pubblici e privati di interesse generale, storico ed ambientale, i percorsi che garantiscono la fruibilità delle aree di interesse ambientale, di connessione con le attrezzature collettive e di relazione con il tessuto storico.

Gli interventi su questi tracciati saranno indirizzati alla trasmissione dei valori storici e artistici ancora presenti ed al recupero degli impianti originari. Pertanto si promuovono azioni volte alla riqualificazione degli spazi esistenti, dove questi si presentino discontinui e frammentari (nodi dello spazio pubblico), al fine di garantire l’opportuna coerenza di caratteri, le dotazioni di attrezzature e la coerenza di immagine con particolare attenzione ai percorsi pedonali, nonché dell’identità sociale.

Nelle tavole grafiche relative alle modalità di intervento nei centri storici e nuclei di

antica formazione, sono altresì indicate le previsioni del Piano dei Servizi concernenti, oltre ai servizi e alle attrezzature esistenti, le aree necessarie per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, che hanno carattere prescrittivo e vincolante. Salvo le indicazioni dello stesso Piano dei Servizi circa i criteri e le modalità di cessione o monetizzazione, di cui all'Art. 51, comma 5, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.) (per i mutamenti di destinazione d'uso), ovvero agli Artt. 46 – 47 (convenzione dei P.A.), ovvero dell'Art. 9, comma 12 – 13 (realizzazione diretta di attrezzature e servizi a cura del proprietario interessato).

La costruzione di autorimesse è ammessa in via eccezionale, ove non sia possibile reperire tali spazi all'esterno del centro storico; l'intervento se non realizzabile al piano terra dell'edificio o interrato nell'area di pertinenza, dovrà essere frutto di adeguate scelte progettuali, riguardanti la riqualificazione dell'intera area libera a cortile e con soluzioni architettonicamente compatibili, in rapporto al contesto esistente, dal punto di vista ambientale ed estetico – formale.

Gli interventi concernenti il cambio di destinazione d'uso da quello attuale ad altro compatibile con il carattere dell'ambito sono possibili previo verifica degli indici di densità territoriale del comparto interessato (che non deve superare il valore medio dell'ambito), della dotazione delle urbanizzazioni primarie esistenti o previste e della dotazione di aree per parcheggio (la cui cessione potrà però essere monetizzata) e comunque come previsto.

Le nuove destinazioni dovranno preservare la tipologia e la morfologia del contesto evitando lo snaturamento e l'alterazione delle caratteristiche architettoniche preesistenti, in particolare, l'inserimento degli edifici commerciali e terziari e gli interventi su quelli esistenti.

Particolare cura dovrà essere posta alla posa in opera di arredi ed insegne pubblicitarie eccessivamente caratterizzanti ed estranee al contesto.

Nell'ambito del centro storico e del nucleo di antica formazione sono ricompresi anche episodi di recente edificazione, conseguenti a sostituzioni integrali degli impianti originari o a saturazioni di spazi vuoti interstiziali; si possono porre in contrasto con la forma urbana della città storica o in coerenza con l'impianto morfologico e la tipologia edilizia originari. Spesso privi di pregio architettonico, si pongono in continuità o discontinuità col tessuto urbano ma sempre in contrasto per l'impianto architettonico e dimensionale in quanto caratterizzati da regole di aggregazione avulse dall'ambito del Centro storico. In alcuni casi la tipologia utilizzata restituisce un manufatto di forte impatto visivo.

Le presenti Norme e prescrizioni, in quanto applicabili, valgono anche per gli edifici antichi di valore e testimonianza storico – ambientale anche di origine rurale, artigianale, ovvero edifici costituiti e/o adattati a funzioni speciali (edifici pubblici e di uso pubblico), ricompresi nell'ambito del centro storico e del nucleo di antica formazione.

### ***Parametri urbanistico – edilizi***

#### **• Densità edilizia.**

La densità edilizia degli interventi di recupero, di cui all'Art. 31 della L. 457/78, non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente e delle superfetazioni, prive di valore storico, artistico ed ambientale.

In particolare:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che prevedono demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, e di ristrutturazione urbanistica (demolizione e diversa ricostruzione o con diverso assetto planovolumetrico), la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono nuove costruzioni, nelle aree libere che non siano già pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non potrà superare il 50% della densità edilizia media della zona (con un massimo nei P.R. di 2.00mc/mq).

- **Altezza.**

Per gli interventi di risanamento conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per gli interventi di trasformazione (ristrutturazione edilizia), di sostituzione del P.E.E., ovvero di nuova costruzione ammessi (ristrutturazione urbanistica), l'altezza massima degli edifici in progetto non può superare l'altezza massima degli edifici esistenti immediatamente circostanti.

L'innalzamento delle linee di colmo e di gronda, se non ricomprese negli interventi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, potrà essere autorizzato se motivato da esigenze di carattere statico e/o funzionale, nei limiti cui alla L.R. 26/95 (oltre ad eventuali riallineamenti alla maggiore quota degli edifici adiacenti fino ad un massimo di 30cm), nel rispetto del mantenimento dei caratteri e degli elementi tipici dell'edificato storico.

- **Distanze.**

Per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici dagli spazi pubblici e dai confini, non potranno essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Per gli interventi nell'ambito dei Piani di Recupero e dei Piani Integrati di Intervento, ovvero per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono nuove costruzioni soggetti a P.C. convenzionato, potranno essere stabiliti diversi parametri per gli aspetti planovolumetrici dei casi specifici.

### ***Prescrizioni particolari***

L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere diversi arretramenti o allineamenti tra gli edifici finalizzati al mantenimento o alla ricostruzione delle cortine edilizie, oltrechè per migliorare la viabilità ed i relativi spazi di sosta per gli autoveicoli.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni contenute nel Codice Civile, relative alle distanze tra gli edifici e fra questi ed i confini.

Le indicazioni relative agli interventi edilizi e relative a tecniche, materiali, finiture, decori, colori, ..., dovranno essere successivamente ricomprese nei contenuti del futuro Regolamento Edilizio comunale.

I progetti edilizi dovranno essere accompagnati da approfondita analisi storica della morfologia e tipologia allargata al contesto significativo (paesaggio urbano) che restituisca la qualità dell'edificio e del complesso attraverso i necessari rilievi, anche fotografici, diretti e le verifiche documentali (mappe, serie storiche, ...) atti a supportare le scelte progettuali anche mediante il necessario esame paesistico di cui alle *Linee guida* regionali.

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di una categoria di intervento diversa rispetto a quello con cui l'immobile è catalogato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto. La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzi i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire; è facoltà esclusiva della Commissione del paesaggio decidere in merito all'accoglimento della richiesta.

## **Art. 73. Ambiti residenziali di tutela ambientale**



DI TUTELA AMBIENTALE

### **Definizione – Descrizione**

Gli ambiti cosiddetti residenziali di tutela ambientale sono costituiti dalle parti del territorio comunale urbanizzato, in gran parte costruite in tempi anche relativamente recenti e comunque successivi alla soglia storica di consolidamento dei centri storici.

L'edificato si differenzia da quello dei centri storici e nuclei di antica formazione, oltre che per l'epoca di costruzione, anche per tipologia edilizia e caratteri architettonici, e per i parametri di densità edilizia (mediamente inferiore a 1.50 mc/mq).

Sono aree interne al perimetro del centro edificato che non presentano unitarietà d'insieme, poste a contorno dei nuclei storici, con destinazione perlopiù residenziale e tipologia in genere isolata con verde privato pertinenziale, per cui si prevede una rigorosa tutela del pregio ambientale.

Sono presenti anche costruzioni di maggiore interesse, con aree verdi a parco, per cui, pur trattandosi di un tessuto edilizio non molto compatto e con potenziali possibilità edificatorie e di completamento, non si prevedono interventi di densificazione che possano configurarsi senza soluzione di continuità con i vicini nuclei storici, privilegiando il miglioramento delle condizioni ambientali complessive.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità degli elementi verdi, e soprattutto degli alberi d'alto fusto;
- il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto tra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- il mantenimento della quantità complessiva di verde privato.

### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività ricettive, pubblici esercizi.

### **Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi**

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui al punto 7 della lettera e); 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 o di recente costruzione.

### **Parametri urbanistico – edilizi**

Per gli interventi conservativi e di ristrutturazione edilizia, i limiti e gli indici di densità edilizia, altezza e rapporto di copertura e distanze non dovranno superare quelli preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non è richiesta la verifica degli indici urbanistici ed edilizi, salvo che per le altezze d'ambito e fatta salva l'applicazione delle Norme del Codice Civile.

Maggiori ampliamenti e le nuove costruzioni (o di diversa ricostruzione a seguito di motivata integrale demolizione), una volta verificata l'ammissibilità, devono rispettare un limite di densità fondiaria con un massimo di 0.50mc/mq, ovvero 500mc, se la volumetria derivante dall'applicazione del suddetto indice risultasse superiore.

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e

distanze:

<b>De<sub>f</sub></b> –	Indice di densità edilizia fondiaria	<b>mc/mq</b>	<b>0.50 (max 500mc)</b>
<b>Rc</b> –	Rapporto di copertura	<b>max</b>	<b>35%</b>
<b>H</b> –	Altezza massima degli edifici	<b>m</b>	<b>8.50</b>
<b>P</b> –	Piani agibili	<b>n</b>	<b>2 (+ eventuale sottotetto)</b>
<b>Dc</b> –	Distanze dai confini	<b>m</b>	<b>5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante</b>
<b>De</b> –	Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>10.00</b>
<b>Ds</b> –	Distanze dal confine stradale	<b>m</b>	<b>5.00</b>
<b>Va</b> –	Verde alberato	<b>min</b>	<b>35%</b>

### ***Prescrizioni particolari***

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo.

## Art. 74. Ambiti residenziali della fascia costiera



DELLA FASCIA COSTIERA

### Definizione – Descrizione

Gli ambiti comprendono la parte del territorio comunale lungo la fascia lacuale tra Osteno e Porlezza, tra la panoramica strada provinciale ed il limite demaniale del lago.

Ad esclusione del nucleo di Rescia, coincidente con la perimetrazione del centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della strada, ricompreso nell'ambito residenziale di tutela ambientale, questa fascia è caratterizzata da una edificazione abbastanza diffusa, costituita essenzialmente da residenze secondarie spesso discutibili dal punto di vista tipologico e formale ed abbastanza *indifferenti* alle peculiarità paesistico – ambientali dei luoghi anche per quanto riguarda le soluzioni legate all'accessibilità veicolare, alle aree di parcheggio, alle costruzioni destinate a box ed all'articolazione delle aste torrentizie del reticolo idrografico.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono:

- la prevenzione delle puntuali peculiarità e delle caratteristiche di panoramicità della strada costiera;
- la salvaguardia dei caratteri ambientali ed in particolare della quantità e della qualità degli elementi verdi e del patrimonio arboreo esistente;
- l'attenta valutazione delle Norme relative alle distanze prescritte per il reticolo idrografico.

### Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività ricettive, pubblici esercizi.

### Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui al punto 7 della lettera e); 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 o di recente costruzione.

### Parametri urbanistico – edilizi

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

<b>De<sub>f</sub></b> –	Indice di densità edilizia fondiaria	<b>mc/mq</b>	<b>esistente</b>
<b>Rc</b> –	Rapporto di copertura	<b>max</b>	<b>esistente</b>
<b>H</b> –	Altezza massima degli edifici	<b>m</b>	<b>esistente</b>
<b>P</b> –	Piani agibili	<b>n</b>	<b>esistenti</b>
<b>Dc</b> –	Distanze dai confini	<b>m</b>	<b>esistenti</b>
<b>De</b> –	Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>esistenti</b>
<b>Ds</b> –	Distanze dal ciglio stradale	<b>m</b>	<b>esistenti</b>

### Prescrizioni particolari

Per quanto non indicato, valgono le Norme e prescrizioni generali per le aree e gli ambiti a prevalente destinazione residenziale.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo, per il quale è

prescritta l'assoluta conservazione, salvo la necessaria manutenzione.

Per preservare le componenti di panoramicità lungo il percorso costiero, gli interventi sugli edifici esistenti possono essere effettuati confermando le altezze ed i piani fuori terra esistenti.

Lo stesso vale per il recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo, che non dovrà quindi comportare la modifica dell'altezza di colmo, né della pendenza e dell'imposta delle falde.

In generale sono vietati interventi che si configurino con caratteri di precarietà.

Sono consentiti interventi di recupero tipologico e formale con finalità di riqualificazione ambientale, nei limiti di volumetria ed Slp per le costruzioni anche accessorie che presentino caratteri di precarietà, previo verifica della loro ammissibilità urbanistico – edilizia e con gli accorgimenti progettuali già descritti per gli altri interventi ammessi.

Le costruzioni e le strutture private esistenti sull'area demaniale del lago, quali ad esempio le darsene, ovvero i pontili fissi o galleggianti, verificato il possesso delle necessarie autorizzazioni degli Enti competenti, e considerata la funzione di interesse turistico, potranno essere oggetto di interventi di riqualificazione ed adeguamento, oltretutto di ampliamento con gli stessi limiti relativi agli edifici esistenti principali.

Non è consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. n. 12/2005.

Non sono ammessi interventi di adeguamento edilizio degli edifici esistenti di cui all'art. 89 delle presenti Norme.

## Art. 75. Ambiti residenziali di completamento



DI COMPLETAMENTO

### Definizione – Descrizione

Sono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, solo parzialmente edificati, in tempi relativamente recenti, o aree libere e destinate al completamento dei processi insediativi in atto, articolate lungo la strada provinciale e le strade comunali che collegano Osteno alla Folla, da un lato, ed a Barclaino, dall'altro, a volte con carattere conurbativo.

Sono le parti del territorio comunale interessate da una edificazione residenziale estensiva, di tipo puntiforme, che rivestono un notevole interesse ambientale, data anche la cospicua presenza di verde alberato di un certo valore.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza, limitando effetti conurbativi e preservando le condizioni di veduta panoramica di media e lunga distanza;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato, con la salvaguardia e la conservazione del patrimonio arboreo.

### Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività ricettive, pubblici esercizi.

### Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui al punto 7 della lettera e); 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 o di recente costruzione.

### Parametri urbanistico – edilizi

Qualunque intervento edilizio dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti indici e distanze:

<b>De<sub>f</sub></b> –	Indice di densità edilizia fondiaria	<b>mc/mq</b>	<b>0.50</b>
<b>Rc</b> –	Rapporto di copertura	<b>max</b>	<b>30%</b>
<b>H</b> –	Altezza massima degli edifici	<b>m</b>	<b>8.50</b>
<b>P</b> –	Piani agibili	<b>n</b>	<b>2 + eventuale sottotetto</b>
<b>Dc</b> –	Distanze dai confini	<b>m</b>	<b>5.00 oppure 0.00 con convenzione con la proprietà confinante;</b>
<b>De</b> –	Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>10.00</b>
<b>Ds</b> –	Distanze dal ciglio stradale	<b>m</b>	<b>5.00</b>
<b>Va</b> –	Verde alberato	<b>min</b>	<b>40%</b>

### Prescrizioni particolari

Per quanto non indicato valgono le Norme e prescrizioni generali per le aree e gli ambiti



a prevalente destinazione residenziale.

Valgono tutte le indicazioni di cui alle presenti Norme in quanto applicabili, in particolare quelle relative alla tutela del verde e del patrimonio arboreo, per il quale è prescritta l'assoluta conservazione, salvo la necessaria manutenzione, oltrechè quelle relative alle recinzioni dei lotti.

Le costruzioni accessorie ed in particolare i box pertinenziali, oltre all'assoluto rispetto delle Norme di cui agli Artt. 103 e 104, saranno ammessi caso per caso, dopo attenta valutazione della loro compatibilità ambientale e dell'impatto rispetto ai caratteri salienti descritti e caratterizzanti l'ambito.

In particolare, per l'area a destinazione residenziale di completamento prevista a monte della strada comunale in località La Folla:

- si dovrà prevedere la messa a dimora di filari arborei-arbustivi di specie autoctone in direzione del Ponte della Folla a salvaguardia del contesto paesaggistico;
- si dovranno preservare gli esemplari arborei di significative dimensioni (noci, ecc.) presenti al margine settentrionale dell'area a salvaguardia delle connessioni funzionali con la rete ecologica.

## Art. 76. *Ambiti a prevalenza di verde urbano*



AMBITI A PREVALENZA DI VERDE URBANO

### *Definizione - Descrizione*

Sono ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, solo parzialmente edificati, in cui sono prevalenti le aree a verde urbano private.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità degli elementi verdi, e soprattutto degli alberi d'alto fusto;
- il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto tra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- il mantenimento della quantità complessiva di verde privato.

### *Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie*

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività ricettive, pubblici esercizi.

### *Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi*

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui al punto 7 della lettera e); 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 o di recente costruzione.

### *Parametri urbanistico - edilizi*

**De<sub>f</sub>** – Indice di densità edilizia fondiaria

**E' consentito un ampliamento "una tantum", una sola volta, per adeguamento igienico sanitario funzionale e tecnologico fino ad un massimo pari al 20% del volume esistente e comunque non superiore in qualsiasi caso a 150 mc; è comunque sempre consentito, una sola volta, un ampliamento minimo di 50 mc. indipendentemente dal volume esistente.**

**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.**

**Il volume esistente è calcolato "vuoto per pieno".**

**L'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 20%.**

**H** – Altezza massima degli edifici

**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.**

**E' 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.**

**Dc** – Distanze dai confini

**pari a ½ altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00**

**De** – Distanze tra gli edifici

**pari al fabbricato più alto con un minimo**

**Ds** – Distanze dal ciglio stradale

**ml. 5,00**

### ***Prescrizioni 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. 103 e 104 delle presenti Norme.

## **Art. 77. Insediamenti produttivi. Norme generali**

### **Definizione – Descrizione**

Gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, che per loro natura si configurano necessariamente come luoghi di lavoro, con produzione continua o discontinua, e presenza anche solo temporanea di addetti alla produzione, e/o di altre persone, se aperti al pubblico, comportano particolari accorgimenti progettuali e la puntuale e contestuale verifica, oltre che della Normativa urbanistica – igienico – edilizia, anche delle Norme generali di settore e di quelle specifiche legate alla particolare attività prevista.

In generale, che si tratti di attività di estrazione, produzione, trasformazione, utilizzazione, deposito, smaltimento di prodotti e materiali di qualsiasi natura e qualità, ..., dovranno essere rispettate tutte le Norme e le disposizioni di Legge vigenti in materia ed il livello degli standards di accettabilità, la cui verifica sarà alla base della dichiarazione di agibilità, necessaria per l'utilizzazione dei fabbricati, e della licenza d'uso necessaria per l'avvio, la modifica o l'ampliamento dell'attività lavorativa.

A tale scopo, gli interventi dovranno essere sottoposti, all'atto della richiesta di agibilità, alla stipula di una Convenzione di garanzia antinquinamento da trascrivere a favore del Comune, che verifichi il rispetto di tutte le Norme vigenti per la salvaguardia dell'ambiente da tutte le possibili forme di inquinamento (aria, acqua, scarichi nel suolo e nel sottosuolo, rumore, smaltimento rifiuti speciali, ...) e l'idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti.

### **Prescrizioni particolari**

In caso di dismissione potrà essere avviata la procedura di Programma Integrato di Intervento ai sensi della legislazione vigente.

Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere, per particolari destinazioni, in caso di dismissione delle attività in atto, prima dell'insediamento di nuove attività, la redazione di un Piano Attuativo di ristrutturazione – riqualificazione urbanistica; in particolare, si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico – ambientali.

## **Art. 78. Attività produttivo – artigianali nel Tessuto Urbano Consolidato. Norme particolari**

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale sono ammesse attività produttive (non nocive o moleste), rientranti tra quelle classificabili come artigianato di servizio, se non incompatibili con la destinazione principale dal punto di vista funzionale, oltre che per i più generali aspetti di carattere paesaggistico – ambientale.

Tali attività dovranno essere previste con forme, tipologie e finiture omogenee al tessuto edilizio residenziale e dovranno altresì essere compatibili con l'assetto della viabilità, l'accessibilità e la dotazione delle aree a parcheggio.

Per gli interventi a contatto di ambiti residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico (le attività che prevedono lavorazioni potenzialmente di disturbo, quali falegnamerie, officine da fabbro e simili, ed in generale tutte le lavorazioni insalubri di 1° classe, di cui all'elenco dell'Art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie – D.M. 59/1994), o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.

Per le attività ammesse dovrà quindi esserne dimostrata la compatibilità, con riferimento, in particolare, agli aspetti legati all'inquinamento acustico (il cui impatto dovrà rientrare nei parametri previsti dalla L. 447/95) ed alle emissioni in atmosfera, che dovranno essere verificate rispetto alle Norme vigenti.

Allo stesso modo è possibile il mantenimento delle attività esistenti, alla data di adozione del P.G.T., che rientrino nella fattispecie indicata, ovvero la cui permanenza, pur in contrasto con la destinazione dell'ambito, non risulti dimostratamente incompatibile con la preminente funzione residenziale, anche attraverso l'adozione di tutti i necessari interventi di adeguamento tecnologico – impiantistico ed igienico – sanitario finalizzati al miglioramento dell'ambiente di lavoro, attraverso l'eliminazione di eventuali situazioni contrastanti, inquinanti, dannose o moleste (scarichi, depurazione, emissioni, rumorosità, ...).

Per tali edifici sono consentiti interventi manutentivi e di risanamento fisico e funzionale (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo) oltrechè di ristrutturazione, qualora non vi siano concrete motivazioni ostative di carattere urbanistico – edilizio (rispetto alle presenti Norme ed al Regolamento Edilizio) ed igienico – sanitario (rispetto al Regolamento d'Igiene) che, al contrario, ne rendano necessario ed obbligatorio, tramite parere A.S.L. – A.R.P.A., il trasferimento.

Alle stesse condizioni è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dei piani terra o dei seminterrati degli edifici esistenti, se presentano adeguate caratteristiche per l'insediamento di tali attività.

In definitiva, una volta verificata la situazione urbanistico – edilizia dell'edificio e dell'area di pertinenza interessata dall'attività esistente, gli aspetti fisico – ambientali, tipologico – formali, tecnologico – funzionali e la compatibilità complessiva rispetto al contesto circostante, sono ammissibili interventi di adeguamento, *una tantum* nel limite massimo del 20% della volumetria esistente (di cui alle presenti Norme sull'adeguamento edilizio degli edifici esistenti), a condizione che non riguardino le suddette attività classificate come insalubri e che gli interventi non pregiudichino la futura sistemazione dell'ambito interessato, rispetto all'attuazione delle previsioni del P.G.T.

## **Art. 79. Aree ed edifici caratterizzati da attività produttivo – artigianali esistenti.**



### PRODUTTIVO - ARTIGIANALI

Nelle tavole grafiche del Piano delle Regole sono individuati e conformati gli edifici e le rispettive aree di pertinenza caratterizzate da attività produttivo – artigianali che, pur essendo ricomprese nell’ambito del T.U.C. (all’esterno dei nuclei storici), per collocazione e rilevanza funzionale (rispetto al contesto locale) necessitano di una disciplina specifica.

Attività produttivo – artigianali confermate.

Sono gli edifici con le rispettive aree di pertinenza che meritano e necessitano di essere mantenute ed eventualmente riqualificate ed ampliate, in quanto compatibili con il contesto ambientale ed urbanistico edilizio e/o adeguabili sotto il profilo tecnologico – impiantistico ed igienico – sanitario.

Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento fino ad un massimo di 500mc (*una tantum una sola volta con vincolo della destinazione d’uso*) che in particolare dovrà prefigurare e fissare i limiti dell’intervento sulla base di soluzioni progettuali compatibili e nel rispetto del contesto circostante.

È ammesso un ampliamento (*una tantum una sola volta con vincolo di destinazione d’uso*) per la realizzazione di una unità abitativa residenziale al servizio dell’attività con un massimo di mq. 150 di Superficie lorda di Pavimento.

Valgono le Norme generali relative alle attività produttive, per quanto applicabili, e quelle particolari relative alle attività produttive negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del Tessuto Urbano Consolidato.

Attività produttivo – artigianali non confermate.

Sono gli edifici con le rispettive aree di pertinenza per le quali si prevede una eventuale dismissione. In particolare, per l’attività produttiva esistente nell’area di Rescia sarebbe auspicabile una riconversione a destinazione turistico – ricettiva all’aria aperta, a supporto ed in continuità con le previsioni relative al sottostante conoide, già in parte interessato dalla suddetta destinazione, che potrà essere potenziata, come previsto dalle presenti Norme.

L’intervento dovrà comunque essere inquadrato in apposito Piano Attuativo di Recupero (fatta salva la facoltà di avviare la procedura di P.I.I., ai sensi della legislazione vigente), che ne fissi i limiti sulla base di soluzioni progettuali compatibili e nel rispetto del contesto circostante e dei vincoli di carattere ambientale ed idrogeologico presenti.

## **Art. 80. Aree ed edifici caratterizzate da attività turistico – ricettive esistenti.**



TURISTICO - RICETTIVI

Nelle tavole grafiche del Piano delle Regole sono individuati e conformati gli edifici e le rispettive aree di pertinenza caratterizzate da attività turistico – ricettive che, pur essendo ricomprese nell’ambito del T.U.C. (all’esterno dei nuclei storici), per collocazione e rilevanza funzionale (rispetto al contesto locale) necessitano di una disciplina specifica.

Attività turistico – ricettive confermate.

Sono gli edifici con le rispettive aree di pertinenza che meritano e necessitano di essere mantenute ed eventualmente riqualificate ed ampliate, in quanto compatibili con il contesto ambientale ed urbanistico edilizio e/o adeguabili sotto il profilo tecnologico – impiantistico ed igienico – sanitario.

Per tutti gli edifici presenti all’interno dell’area, di cui al presente articolo, indipendentemente dalla destinazione d’uso in essere, sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per la realizzazione di attività turistico-ricettive fino ad un massimo di 500mc (*una tantum*), previo Piano Attuativo di Recupero (che ne preveda vincolo della destinazione) che in particolare dovrà prefigurare e fissare i limiti dell’intervento sulla base di soluzioni progettuali compatibili e nel rispetto del contesto circostante, e delle Norme vigenti relative alle attività turistico – ricettive di tipo alberghiero.

## ***Art. 81. Ambiti di trasformazione di espansione (soggetti a pianificazione attuativa)***

Gli ambiti di trasformazione di espansione sono gli ambiti inedificati posti ai margini del tessuto urbano consolidato la cui trasformazione non assume i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto, bensì di espansione, che necessitano di opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), ovvero di una dotazione di servizi ed attrezzature, di una organizzazione piano – volumetrica, un'articolazione della viabilità e dei percorsi, ed una verifica complessiva sul piano paesistico – ambientale, che ne subordina l'edificazione ad appositi Piani Attuativi.

Queste aree a prevalente destinazione residenziale, turistico – ricettiva, artigianale e a servizi, non sono conformate dal Piano delle Regole, bensì dai rispettivi Piani Attuativi, che, sulla base ed in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Documento di Piano, fissano in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi necessari.

Ad ultimazione di tutti i lavori attuativi, ovvero degli interventi convenzionati negli ambiti soggetti a trasformazione, gli stessi ambiti saranno disciplinati dal Piano delle Regole che ne recepisce la Normativa di attuazione.



## **Art. 82. Ambiti di trasformazione di riqualificazione (soggetti a pianificazione attuativa)**

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole norma anche tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, la cui trasformazione assume i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto, fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano Attuativo.

### **Art. 82.1. Ambiti di trasformazione di riqualificazione destinati a servizi**

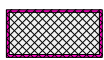
Il Piano delle Regole, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina, sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato (e di questo con il territorio rurale).

Allo stesso modo, il Piano delle Regole norma gli ambiti, individuati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, destinati a servizi (conformati dal Piano dei Servizi), la cui trasformazione, per la particolare collocazione e per la rilevanza delle funzioni, è subordinata (se di iniziativa privata) a preventiva pianificazione attuativa (ai fini di una migliore organizzazione plano – volumetrica, dell'articolazione della viabilità e dei percorsi ed una verifica sul piano paesistico – ambientale).

In particolare sono stati individuati:

- l'area tra la foce del Telo, il lago ed il centro storico di Osteno, quale ambito strategico di riqualificazione che, attraverso un intervento unitario, ne preveda la destinazione a lido pubblico attrezzato (con spazi verde, piscina, strutture sportive, ...).

### **Art. 82.2. Ambiti di trasformazione di riqualificazione destinati ad attività turistico – ricettiva all'aperto**



TURISTICO - RICETTIVA



ATTIVITA' ALL'APERTO

#### **Definizione – Descrizione**

Sono le parti del territorio comunale destinate alle strutture turistico – ricettive all'aria aperta e relative strutture ed attrezzature funzionali.

In queste aree è previsto il mantenimento delle attività a campeggio esistenti, così come il loro ampliamento e potenziamento.

Le aree individuate sono quelle attualmente interessate dal campeggio di Rescia, e dal campeggio Lido di Osteno, che potranno essere potenziate, subordinatamente a pianificazione attuativa.

L'ambito di Rescia interessa anche l'area della ex – cava a monte della strada provinciale (attualmente caratterizzata da un'attività produttiva piuttosto impattante, in un notevole contesto ambientale) di cui si prevede il recupero a funzioni paesaggisticamente compatibili, mediante una complessiva riqualificazione del comparto, previo specifico studio di approfondimento degli aspetti di carattere geologico ed idrogeologico.

La principale finalità, perseguita dal P.G.T. per questi ambiti, è volta alla complessiva valorizzazione turistica del territorio comunale.

## **Art. 83. Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica**

### **Definizione – Descrizione**

Il Piano delle Regole individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica, ovvero tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Si deve quindi intendere che rientrino in questa condizione:

- a) tutte le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- b) le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- c) le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- d) le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni storico – culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- e) tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro – forestali e ambientali.

## **Art. 83.1. Cave preordinate**



CAVE PREORDINATE

### **Definizione – Descrizione**

Il Piano delle Regole individua e recepisce le previsioni del *Piano Cave della Provincia di Como*, deliberato con Delibera C.P. n. 39/3569 del 23.07.2001 ed approvato con Delibera G.R. 25.02.2003, n. 7/728, ai sensi della L.R. 08.08.1998, n. 14.

I giacimenti sfruttabili individuati costituiscono prescrizioni dello stesso Piano agli effetti dell'Art. 10 della suddetta L.R. 14/98.

Nelle tavole grafiche del Piano delle Regole sono individuati gli ambiti territoriali destinati o da destinare ad attività estrattiva e quelli che, esaurite le riserve dei giacimenti sfruttabili, sono destinati al recupero ambientale e funzionale.

### **Destinazioni d'uso.**

In questi ambiti è ammesso l'esercizio dell'attività di cava, ovvero il recupero ambientale dell'area interessata, secondo le modalità e nel rispetto delle Leggi e dei regolamenti vigenti in materia, sulla base di appositi progetti e delle specifiche convenzioni stipulate, o da stipularsi, tra gli operatori e l'Amministrazione, a seguito delle necessarie autorizzazioni provinciali.

I progetti, redatti ai sensi degli Artt. 9 – 10 delle Norme Tecniche dello stesso Piano Cave, dovranno riguardare la gestione produttiva dell'ambito e, soprattutto, l'attuazione (anche sul piano economico – finanziario), della coltivazione, sulla base di puntuali rilievi piano – altimetrici, indagini e relazioni idrogeologiche e geotecniche, prevedendo interventi di mitigazione dell'interferenza dell'attività estrattiva con l'ambiente circostante e le opere necessarie al recupero ambientale durante ed al termine della coltivazione, che prefigurino l'assetto finale dell'area di cava, rispetto alle aree limitrofe, e la destinazione d'uso della stessa al termine dei lavori di recupero.

Essenziale riferimento dovrà essere fatto alla Delibera G.R. 28.11.2006 n. 8/3667 in merito alle procedure previste dalla vigente normativa in materia di valutazione dell'impatto ambientale nell'ambito dei procedimenti autorizzativi connessi all'attività estrattiva di cava.

### **Prescrizioni particolari**

Il Piano Cave, individua un giacimento di risorse minerali di cava sfruttabile, nella parte alta della Valle di S. Giulia, all'interno del quale è stato identificato un nuovo ambito territoriale estrattivo (ATEp2), dove è possibile attivare nuove cave, in conformità alle caratteristiche dell'ambito, sulla base di specifico progetto.

La superficie dell'ATE è di 8.11ha (il giacimento complessivo è di 12.11ha) ad una quota media di 700m s.l.m. (quota minima di scavo 550m s.l.m.), con una stima di riserve pari a 1.500.000mc di materiale pietroso.

Il Piano prevede che l'area, limitrofa alla Valle di S.Giulia, sulla destra idrografica del torrente, attualmente completamente boscata e soggetta a vincolo paesistico – ambientale ed idrogeologico, dovrà essere recuperata ad uso agricolo – boschivo, con interventi di incremento del valore paesaggistico attraverso la sistemazione delle scarpate, con rimodellamento a gradoni ogni 15m ca. ed il successivo rimboschimento con alberature d'alto fusto di specie autoctone.

Ai fini delle presenti Norme viene assunta l'annotazione della scheda del *Piano Provinciale Cave* relativa all'ambito in oggetto, laddove si sottolinea la fondamentale “ [...] valutazione in termini paesistico – ambientali di tutte le trasformazioni sul contesto di riferimento, inclusa la viabilità [...]”.

Le caratteristiche del tracciato della strada di accesso al nuovo polo estrattivo, nonché le

modalità realizzative dello stesso, andranno valutate in apposito *progetto d'ambito* soggetto ad approvazione provinciale. Tale progetto dovrà essere redatto nell'osservanza delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- la localizzazione del tracciato e le modalità realizzative della nuova infrastruttura dovranno essere individuate con caratteristiche tali da minimizzare l'impatto sui livelli di biodiversità della rete ecologica provinciale e la percepibilità del lago e della sponda opposta del Ceresio;
- il calibro della strada non dovrà comunque oltrepassare quello strettamente necessario al passaggio di automezzi e lo smarino derivante dagli scavi non andrà riversato in loco;
- al termine dell'attività estrattiva la strada andrà interamente ripristinata, ricreando l'originaria copertura forestale.

In effetti, l'accesso all'area estrattiva, presupporrebbe la realizzazione, in zona boschiva, di una nuova strada carrabile, adeguata al traffico pesante, di circa 4Km (salvo soluzioni alternative per il trasporto del materiale, da verificarsi), con calibro, pendenza, strutture ed opere d'arte, protezioni e pavimentazione sulla cui realizzabilità tecnico – finanziaria e, soprattutto, sulla valutazione della sostenibilità del suo impatto ambientale, occorrerà un'approfondita analisi che coinvolga tutti gli Enti ed i soggetti interessati.

Il Piano Cave individua altresì una cava di recupero (Ro1) sulla sinistra idrografica del Telo, lungo la strada comunale che da Osteno sale verso il Ponte della Folla, da anni ormai non più sfruttata, ma non ancora cessata, in quanto viene stimata una riserva di ca. 30.000mc di materiale da pietra ornamentale, su una superficie d'ambito di 1.40ha.

In questo caso, l'autorizzazione per la ripresa dell'attività dovrà tenere particolarmente conto delle mutate condizioni al contorno e delle problematiche legate alla viabilità esistente (Ponte della Folla).

Il progetto di recupero ambientale dovrà essere prevalente rispetto al progetto di attuazione, finalizzato all'eventuale ripresa della coltivazione, prevedendo una sistemazione definitiva che garantisca l'equilibrio idrogeologico dell'area, con diverse modalità di riassetto del suolo, quali opere di rinaturalizzazione, ingegneria naturalistica e rinverdimento, gradoni e scarpate con piantumazioni arboree di essenze locali.

Il recupero degli ambiti dovrà quindi essere finalizzato alle destinazioni previste e comunque non comportare interventi che precludano il riutilizzo urbanistico, sulla base delle indicazioni specifiche di cui agli Art. 46 e segg. delle Norme Tecniche del Piano Cave.

Si tratta, in sostanza, di un ambito puntuale potenzialmente destinabile ad attività di cava, per il quale sarebbe auspicabile, in luogo della ripresa dell'attività, una riconversione a servizi, come indicato dallo stesso Piano dei Servizi.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla messa in sicurezza ed al recupero del fronte roccioso che delimita l'attuale piano di fondo – cava, da recuperarsi a verde.

Le opere dovranno essere finalizzate alla destinazione di riutilizzo finale prevista dal Piano, in parte naturalistica ed in parte ad estemporaneo uso ricreativo ed a verde pubblico attrezzato, considerate le possibilità di accesso e la contiguità con l'area di uso pubblico, tra l'ambito in oggetto e la strada comunale.

In ogni caso, trattandosi di zona di riqualificazione ambientale, ai sensi dell'Art. 11, comma 7, lettera a, punto 5, delle N.T.A. del P.T.C.P., dovranno essere attivati nel comparto interventi di ricostituzione e ricucitura della rete ecologica che siano altresì coerenti con il "Sistema del verde attrezzato e naturalistico".

Per l'ambito di recupero della cava di ghiaia cessata (Rg4), a monte di Barclaino, lungo la strada provinciale per S.Fedele, il P.G.T. prevede una ridestinazione ad uso insediativo dell'area, considerata l'elevata accessibilità e la giacitura, con preventiva pianificazione attuativa.

La trasformazione urbanistica prevede una grande area ad uso pubblico, conformata dal Piano dei Servizi, tra la parte a monte, destinata ad attrezzature ed impianti produttivi (ambito di trasformazione di espansione a destinazione produttivo – artigianale), e la parte a valle, destinata a residenza (ambiti di trasformazione di espansione a destinazione residenziale), in contiguità con la zona residenziale di Barclaino, subordinati a pianificazione attuativa.

**Art. 83.2. Aree gravate da usi civici**

AREE GRAVATE DA USI CIVICI

Per *uso civico* si intende il diritto di una collettività di godere in forma parziale delle utilità di determinati beni (terreni o immobili) di proprietà comunale, di terzi o della comunità stessa; esso risulta inalienabile e imprescrittibile e non può essere cessato né per desuetudine né per usucapione da privati.

Tra le tipologie di usi civici risulta esserci il pascolo, definibile come quella parte del territorio nel quale si prevede l'utilizzo di prati altrui per attività legate all'allevamento del bestiame, comprensive di utilizzo di acqua per l'abbeverata, legna morta, ...

A regolamentare la materia è in vigore la L. 1766/27 con il suo Regolamento di Attuazione (R.D. 332/28) di carattere nazionale, mentre, per quanto riguarda la Regione si fa riferimento alla L.R. 52/85 (Regolamento relativo alle autorizzazioni delle alienazioni e dei mutamenti) e alla L.R. 13/86 (relativa alla liquidazione degli usi su terreni privati, promiscuità e occupazioni abusive).

Dal punto di vista ambientale, la verifica della rispondenza alle prescrizioni normative è di fondamentale importanza, specialmente in concomitanza con l'esistenza dei vincoli ambientali attribuiti ed alla necessità di una gestione del territorio capace di mutare insieme alle esigenze. Non si può del resto dimenticare il valore storico e culturale intrinseco agli stessi usi civici, che ha riassunto, fino al preoccupante abbandono degli ultimi decenni, importanti funzioni di tutela e di conservazione del territorio.

Nel Comune di Claino con Osteno, sulla base del R.D. 538 del 20.07.1933, una parte consistente del territorio comunale (quasi 1/3) risulta essere di proprietà comunale e/o comunque gravata da uso civico.

## **Art. 84. Aree destinate alle attività agricole**

Il Piano delle Regole individua le aree destinate all'agricoltura, per le quali:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal Titolo III della parte II della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.);
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Nell'individuazione delle suddette aree il Piano delle Regole fa riferimento ai criteri ed alle modalità esplicitati dal P.T.C.P. (*Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'Art. 15, comma 2, delle N.T.A. del P.T.C.P.*), considerando il valore agro – forestale dei suoli ed i caratteri fisiografici paesaggistici ed ambientali che connotano il territorio, ed agli ambiti così definiti dallo stesso Piano Provinciale, salvo rettifiche marginali derivanti dalle indagini condotte e dalle indicazioni del Piano di Assestamento Forestale (P.A.F.) e del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F. – in fase di predisposizione da parte della Comunità Montana Lario Intelvese, ai sensi della L. R. 27/04).

Il P.I.F., che avrà validità quindicennale, è l'elemento cardine delle scelte programmatiche e di sviluppo di ampi comprensori boscati, delineando gli obiettivi di sviluppo del settore silvo – pastorale e le linee di gestione (attraverso il Regolamento di Attuazione), di tutte le proprietà forestali, di proprietà pubblica e privata, indicando le priorità nella revisione del P.A.F. vigente (1994 – 2008).

### **Definizione – Descrizione**

Sono costituite dalle parti del territorio legate al residuale uso produttivo del suolo, ovvero all'esercizio delle attività agricole e di quelle comunque connesse alla conduzione dei fondi e che sono interessate, dal punto di vista vegetazionale, da prati, pascoli, boschi assolvendo un ruolo fondamentale per il mantenimento dell'equilibrio dell'eco – sistema territoriale, anche per la loro valenza paesaggistico – ambientale.

La disciplina delle aree agricole è finalizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo – rurale per assicurare lo sviluppo delle unità produttive, anche attraverso l'incentivazione delle attività agri – turistiche di supporto.

L'individuazione delle aree agricole è orientata a:

- preservare ad aree agricole, prioritariamente, i suoli a più elevato valore agroforestale;
- favorire la congruità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici;
- evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale e sovracomunale;
- salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori.

In riferimento a queste aree il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti ed immediatamente prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano, introducendo ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e dettare ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione, utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati, caratterizzanti il paesaggio locale.

Nel territorio comunale non risultano attualmente aree a vocazione agricola prevalente ai sensi dell'Art. 15, commi 2 e 3 delle N.T.A. del P.T.C.P., ovvero con significatività produttive tali da indirizzare specificatamente la destinazione d'uso dei suoli a vocazione agricola (o potenzialmente tali per giacitura e conformazione) né per le attività colturali specializzate o di pregio, né per le attività zootecniche (per le quali non sono stati rilevati fabbricati destinati ad allevamenti di una certa rilevanza).

Più che per le funzioni specificatamente produttive, per le aree in oggetto l'attività agricola, sia pur regolamentata, deve diventare strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione

ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Le aree destinate alle attività agricole sono così distinte dal Piano delle Regole:

- aree destinate a bosco e ad attività forestali;
- aree delle cassine e degli alpeggi;
- aree destinate alle altre attività agro – silvo – pastorali.

### ***Norme generali***

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuate negli Artt. 59 – 60 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), con effetti immediatamente prevalenti anche sulle presenti Norme e previsioni, nonché su quelle del Regolamento Edilizio e di Igiene comunali.

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'Art. 62 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), detta Norme per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.

### ***Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie.***

Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'Art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dal titolo III della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono ammesse le infrastrutture funzionali, quali l'apertura di nuove strade agro – silvo – pastorali, le necessarie urbanizzazioni primarie, reti canalizzate (acqua, luce, gas, telefono), recinzioni e protezioni fisse o temporanee; è altresì consentito il taglio delle alberature finalizzato agli interventi di miglioria e rotazione, secondo le esigenze colturali, previo parere degli organi competenti e nel rispetto di tutte le Norme e vincoli vigenti.

Per contro, non sono ammesse tutte le altre destinazioni principali e relative pertinenze residenziali complementari, di cui all'Art. 18, salvo le destinazioni di tipo agrituristico.

Gli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, così come le vedute ed i coni di visuale paesaggistica, dovranno essere tutelati e salvaguardati.

Le recinzioni sono ammesse unicamente in siepe vegetale oppure con paletti in legno e filo metallico, oppure a staccionata, ma comunque aperte opportunamente per favorire il passaggio della piccola fauna, e, solo per la protezione degli edifici, con paline in ferro e rete metallica, in ogni caso fino a 1.50m di altezza, ma con opportune aperture per il passaggio della piccola fauna; la muratura a secco dovrà essere limitata a 0.75m.

Nelle zone agricole è fatto divieto di aprire nuove cave o di riaprire quelle inattive per l'escavazione di inerti ed in generale di eseguire interventi che alterino le condizioni naturali del terreno, asportandone lo strato superficiale, al di fuori delle normali pratiche colturali, o che modificano il regime di naturale deflusso e la composizione delle acque.

La costruzione di edifici per allevamenti zootecnici e per la lavorazione di prodotti agricoli è sempre subordinata al rispetto delle Leggi e dei regolamenti vigenti relativi alla tutela ambientale ed anti – inquinamento; in particolare per la realizzazione degli appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantirne i limiti di accettabilità.

È vietata ogni nuova edificazione, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (con demolizione e ricostruzione) a destinazione extra – agricola, ad eccezione degli interventi previsti per gli edifici esistenti.

In generale i nuovi edifici rurali e residenziali, funzionali all'attività agricola, isolati o

accorpati, o facenti parte dei nuclei rurali, così come quelli esistenti oggetto d'intervento, per quanto possibile rispetto alle destinazioni ed alle funzioni insediabili, dovranno uniformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici tipici della tradizione locale e dell'ambiente rurale, con l'uso dei materiali e delle finiture più appropriate.

Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio locale.

### **Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi.**

Nei limiti delle Norme generali e particolari di ciascuna area, sono consentite tutte le modalità di intervento diretto sia che riguardino le nuove costruzioni (con provvedimento autorizzativo – P.C.) subordinatamente al rilascio, nei casi previsti, delle autorizzazioni di carattere idro – geologico e paesistico – ambientale relative ai vincoli.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire. Esso può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'Art. 59, comma 1, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), a titolo gratuito;
- al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art. 8 della L. 10.05.1976, n. 352, e all'Art. 8, n. 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'Art. 59, comma 1, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- a) alla presentazione all'Amministrazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del P.C. sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.;
- b) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai titolari o legali rappresentanti dell'impresa agricola, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di P.C., di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche suddette, deve essere fatta specifica menzione nel provvedimento di P.C.

Contestualmente al P.C. il Responsabile del Servizio Tecnico, rilascia un'attestazione relativa a tutte le aree computate ai fini volumetrici, su cui deve essere costituito il suddetto *vincolo non aedificandi*.

Per interventi previsti nelle aree agricole, le richieste devono essere corredate, se necessario, da un Piano di sviluppo aziendale, per un migliore inquadramento dell'intervento.

Per quanto non specificato valgono le Norme di cui alla L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Per i Programmi Integrati di Intervento, in alcune aree destinate all'attività agricola vigono le disposizioni di cui all'Art. 89 della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnico non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.).



### ***Parametri urbanistico – edilizi***

Con riferimento agli indici ed ai rapporti massimi di cui all'Art. 59, commi 3 – 4, della L.R. 12/05 (e succ. modd. ed integr.), per le costruzioni residenziali sono fissati indici di densità edilizia fondiaria, mentre nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma ad indici relativi al rapporto di copertura.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria relativa alla residenza e del rapporto di copertura relativo alle attrezzature, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini a destinazione agricola.

La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, non è subordinata a titolo abilitativo, a condizione che siano realizzate con struttura leggera e superficie trasparente ed abbiano altezza massima, al colmo, non superiore a 3.50 m.

### ***Prescrizioni particolari***

Nelle aree destinate alle attività agricole, gli interventi dovranno comunque uniformarsi alle indicazioni ed ai criteri generali di cui alla legislazione vigente (L.R. 27/2004), alla pianificazione sovraordinata (P.T.P.R. – P.T.C.P.) e/o di settore (P.A.F. – P.I.F.) in particolar modo per quanto riguarda le infrastrutture a rete soprassuolo (tralicci, ripetitori, ...) e l'apertura di nuove strade agro – silvo – pastorali.

Le aree destinate all'attività agricola possono essere incluse nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti o previsti negli ambiti confinanti altrimenti destinati, per una profondità massima di 10.00m, a condizione che la recinzione della suddetta area, nonché la sistemazione del fondo sia effettuata come previsto per le aree agricole.

Considerato che le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola dovranno prevedere adeguate distanze in presenza di strutture agricole preesistenti, come previsto dall'Art. 15, comma 5, delle N.T.A. del P.T.C.P., la distanza minima tra il perimetro delle zone agricole e quello dove non possono essere realizzati immobili residenziali dovrà essere di almeno 100m.

## **Art. 84.1. Aree destinate a bosco ed attività forestali**



BOSCO ED ATTIVITA' FORESTALI

### **Definizione – Descrizione.**

Aree ed ambiti di versante caratterizzati da un alternarsi di prati e di boschi e dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove sono presenti elementi naturali significativi.

In questi ambiti destinati a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da escludere insediamenti permanenti ed attività stabili.

### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Principale: Agricola.

Per i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT non più a servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi e le destinazioni di cui al successivo art. 85.

### **Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi**

Sono ammesse le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 escluse quelle di cui alle lettere e) ed f).

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, rispettando e valorizzando, laddove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

All'interno dell'AG5 non è consentita la nuova edificazione ed i titoli volumetrici di questo ambito possono essere trasferiti nelle aree e ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola in cui è consentita la nuova edificazione.

### **Parametri urbanistico – edilizi**

**Def** – Indice di densità edilizia fondiaria

**Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:**

- **0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;**
- **0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;**
- **0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.**

**If** – Indice di utilizzazione fondiaria

**Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):**

- **Rapporto di copertura del 40% dell'intera superficie aziendale per le serre;**
- **Rapporto di copertura del 20% dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-floro-vivaistiche;**
- **Rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale per tutte le altre tipologie.**

**Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.**

**Dc** – Distanze dai confine

- **i recinti all’aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d’uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;**
- **le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d’accumulo d’acqua potabile.**

**De** – Distanze tra gli edifici

- **art. 12 delle presenti Norme**
- **i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue al presente ambito devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l’allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell’art. 216 del TU.LL.SS esistenti;**

**Ds** – Distanze dal ciglio stradale

- **D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e art. 12 delle presenti Norme**

**Prescrizioni particolari**

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all’art. 100 delle presenti Norme.

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L’agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d’uso del suolo.

È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado.

Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale e dal PIF.

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.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l’integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E’ consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle strutture produttive esistenti.

## Art. 84.2. Aree delle cassine e degli alpeggi



CASSINE ED ALPEGGI

### **Definizione – Descrizione**

Sono gli ambiti caratterizzati dal sistema delle *cassine* isolate, degli *alpeggi* e dalla maglia dei percorsi storici legati all'articolazione delle attività primarie che li relaziona, che conservano anche un notevole valore paesaggistico – ambientale.

Per la loro particolare ubicazione, altimetria e morfologia, per il loro valore agronomico e per la natura dei suoli, per la presenza di importanti elementi naturali, oltre alla destinazione produttiva (spesso dismessa ma ancora potenziale), svolgono un importante funzione di salvaguardia territoriale.

### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Principale: Agricola.

### **Categorie e modalità d'intervento. Titoli abilitativi**

Sono ammesse le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 escluse quelle alla lettera e); 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 o di recente costruzione.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

All'interno del presente ambito non è ammessa la nuova edificazione ed i titoli volumetrici di questo ambito non sono trasferibili nelle aree e ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola in cui è consentita la nuova edificazione.

### **Parametri urbanistico – edilizi**

Per le nuove costruzioni destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo, valgono i seguenti indici e distanze:

**Der** – Indice di densità edilizia fondiaria

**Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:**

- **0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;**
- **0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;**
- **0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.**

**If** – Indice di utilizzazione fondiaria

**Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):**

- **Rapporto di copertura del 40% dell'intera superficie aziendale per le serre;**
- **Rapporto di copertura del 20% dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-floro-vivaistiche;**
- **Rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale per tutte le altre tipologie.**

**Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.**

**Dc – Distanze dai confini**

- **i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;**
- **le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;**

**De – Distanze tra gli edifici**

- **art. 12 delle presenti Norme**
- **i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG6 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.SS esistenti;**

**Ds – Distanze dal ciglio stradale**

- **D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e art. 12 delle presenti Norme**

***Prescrizioni particolari***

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado.

Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

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.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle strutture produttive esistenti.

### **Art. 84.3. Aree destinate alle altre attività agro – silvo – pastorali**



ALTRE ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI

#### **Definizione – Descrizione**

Aree agricole esterne al tessuto urbano consolidato caratterizzate da interesse ambientale e paesistico, destinate al mantenimento della funzione agricola.

#### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. n° 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici produttivi e residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze produttive ed abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT non più a servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi e le destinazioni di cui al successivo art. 85.

#### **Categorie e modalità di intervento. Titoli abilitativi**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli non pertinenti con la destinazione agricola.

I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 della L.R. n° 12/2005 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. suddetta.

#### **Parametri urbanistico – edilizi**

**DeF** – Indice di densità edilizia fondiaria

**Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:**

- **0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica ortofloro-vivaistica;**
- **0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;**
- **0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.**

**If** – Indice di utilizzazione fondiaria

**Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):**

- **Rapporto di copertura del 40% dell'intera superficie aziendale per le serre;**
- **Rapporto di copertura del 20% dell'intera superficie aziendale per le aziende ortoflorovivaistiche;**
- **Rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale per tutte le altre tipologie.**

**Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.**

**Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.**

**H – Altezza massima degli edifici m. edifici residenziali 7,50  
infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti di carattere ambientale e paesaggistico.**

**Dc – Distanze dai confine**

- **stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova costruzione, ampliamento e sopralzo, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicate all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa e/o ml. 10 dai confini all'interno del presente ambito;**
- **i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;**
- **le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;**
- **le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i sopralzi e le strutture di qualsiasi natura zootecnica devono distare almeno m. 30 dai nuclei rurali;**
- **per le altre tipologie di attrezzature si applica l'art. 12 delle presenti Norme**

**De – Distanze tra gli edifici**

- **art. 12 delle presenti Norme**
- **le concimaie devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 50 dall'abitazione del conduttore e dalle altre costruzioni residenziali presenti nella stessa zona; a ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa;**
- **i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue al presente ambito devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti.**

**Ds – Distanze dal ciglio stradale**

- **D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e art. 12 delle presenti Norme**

### **Prescrizioni particolari**

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 85 delle presenti Norme.

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Al fine del computo dei volumi e delle SIp realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della

normativa urbanistica.

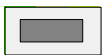
Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle attrezzature ed infrastrutture produttive.



## **Art. 85. Edifici esistenti nelle aree destinate alle attività agricole suscettibili di trasformazione**



EDIFICI ESISTENTI SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE

### **Definizione – Descrizione**

Il presente articolo regola le modalità di intervento sui manufatti esistenti nelle aree del territorio agricolo di cui all'Art. 84 e non adibiti ad usi agricoli, comprese le relative aree pertinenziali; definisce inoltre le caratteristiche geometriche dei manufatti accessori "di piccole dimensioni" di cui all'art. 62 della L.R. n° 12/2005 assentibili ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo.

### **Destinazioni d'uso. Tipologie edilizie**

Principale: Residenziale

Per tutti gli edifici esistenti e/o con attività dismesse o mai attivate, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Complementare o accessoria o compatibile: attività ricettiva non alberghiera, attività agrituristiche, attività commerciale esclusivamente per somministrazione alimenti e bevande.

Gli accessori di piccole dimensioni sono assentibili esclusivamente con funzioni a supporto della manutenzione del territorio agricolo da parte di soggetto diverso dall'imprenditore agricolo.

### **Criteri e modalità di intervento. Titoli abilitativi**

Sono ammesse le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 di cui alle lettere a), b), c) d), e) esclusivamente per gli interventi di cui ai punti 1 e 7 relativamente agli ampliamenti; 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.

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

1 - Intervento edilizio diretto.

### **Parametri urbanistico – edilizi**

**Der –** Indice di densità edilizia fondiaria

**E' consentito un ampliamento "una tantum", una sola volta, e comunque non superiore in qualsiasi caso a 100 mc. applicando la seguente formula:**

**Incremento volumetrico:  $K/V$  dove K è un coefficiente convenzionale pari a 40.000 e V è il volume esistente.**

**E' consentito comunque sempre ed una sola volta, un ampliamento minimo di 40 mc. indipendentemente dal volume esistente.**

**Il volume esistente è calcolato vuoto per pieno.**

**L'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 10%.**

**H – Altezza massima degli edifici**

**m 7,50**

**Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza dell'edificio esistente.**

**I manufatti di piccole dimensioni di cui all'art. 62 della LR 12/2005 non potranno avere slp superiore a 12 mq e altezza interna superiore a 2,4 mt. Potranno essere realizzati solo in lotti di dimensione minima di 500 mq.**

<b>Dc</b> – Distanze dai confine	<b>m</b>	<b>5,00</b>
<b>De</b> – Distanze tra gli edifici	<b>m</b>	<b>10,00</b>
<b>Ds</b> – Distanze dal ciglio stradale	<b>m</b>	<b>5,00</b>

### ***Prescrizioni particolari***

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici sui tetti degli edifici esistenti per la sola dotazione minima richiesta dalle vigenti normative.

Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale, eliminando le sovrastrutture e le superfetazioni incoerenti di scarso pregio architettonico-estetico e prive di valore storico.

La demolizione e ricostruzione con rispetto o senza rispetto della sagoma e del sedime dell'edificio preesistente è consentita limitatamente agli edifici che risultano privi di particolari e documentati valori storico-estetico e/o che presentano evidenti e significative carenze statiche asseverate da un tecnico abilitato nei termini di legge.

I manufatti di piccole dimensioni dovranno integrarsi con il contesto localizzandosi nella parte del lotto in cui risultano di minor impatto. Dove possibile dovranno essere interrati o parzialmente interrati. Le sistemazioni esterne per l'accessibilità al piccolo manufatto dovranno interessare minime superfici di suolo agricolo. La loro autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di impegno da trasciversi a cura e spese del richiedente.

I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione minima di parcheggio richiesta delle presenti Norme.

## **Art. 86. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche**



AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Il Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, da intendersi come rete ecologica comunale.

Per queste aree detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In riferimento a queste aree il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti ed immediatamente prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano.

Introduce ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e detta ulteriori regole di tutela e valorizzazione, utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori individuati, caratterizzanti il paesaggio locale, lungo le valli ed i versanti del Telo e del Lirone, ovvero lungo la fascia a lago, in particolare oltre Righeggia, e nei pianori ondulati oltre il cimitero di Claino, e quelli soprastanti Osteno, in località detta di Spino.

Le suddette aree svolgono altresì un ruolo di salvaguardia paesaggistico – ambientale ponendosi in continuità con il tessuto urbano consolidato ed in particolare con i nuclei di antica formazione a sottolinearne e salvaguardarne la compattezza e la riconoscibilità alla scala più ampia.

Nelle suddette aree di norma non possono essere realizzate nuove costruzioni, ovvero interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, così come elencati dall'Art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 (e succ. modd. ed integr.).

I manufatti provvisori potranno eventualmente essere realizzati nel rispetto dell'Art. 90 solo se non rientranti tra le suddette nuove costruzioni, ovvero se diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Eventuali specifiche, particolari e motivate deroghe, potranno di volta in volta essere valutate da parte della Commissione per il Paesaggio, in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, per i fabbricati accessori pertinenziali di cui all'Art. 104, se chiaramente motivati e sulla base di soluzioni progettuali che per forma, materiali e finiture ne prevedano la migliore compatibilità con l'edificio principale e con il contesto.

Nelle aree in oggetto, l'attività agricola, sia pur regolamentata, deve diventare strumento essenziale di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Non trovano quindi applicazione le Norme generali e particolari relative alle aree destinate all'attività agricola, per quanto riguarda le possibilità di realizzazione di nuovi fabbricati residenziali, così come la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento dell'attività agricola.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi edilizi oltre all'incremento volumetrici ed al recupero dei sottotetti ai fini abitativi attuabili con l'applicazione dei parametrici urbanistico-edilizi e delle prescrizioni particolari indicate dall'art. 85 delle presenti Norme.

## **TITOLO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, CATEGORIE E MODALITÀ DI INTERVENTO**

### **Art. 87. Disciplina delle attività commerciali**

Le presenti Norme assumono validità per ogni area e immobile o sua parte in cui il P.G.T. 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, con i corrispondenti 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 s.l.p. (art. 12.7.2 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. 1.500
- Centri commerciali naturali: non è considerato «struttura di vendita organizzata in forma unitaria» (centri commerciali) l'insieme degli esercizi e delle altre attività di servizio affacciate su vie e piazze pubbliche, che si caratterizzano invece come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

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.

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 dei centri storici e degli ambiti a prevalenza di verde urbano 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.

Le procedure autorizzative per l'insediamento delle attività commerciali e l'eventuale correlazione con il procedimento edilizio sono quelle di legge.

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

Le funzioni commerciali, operanti alla data di adozione del presente P.G.T., vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

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

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale e l'ampliamento di quelli esistenti all'interno degli ambiti residenziali, esclusi quelli in fascia costiera e di verde urbano, sono consentiti sino alle medie strutture di vendita e solamente nel rispetto di criteri progettuali in grado di garantire la sostenibilità paesistica dell'intervento.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato al fine di preservare le peculiarità identificative dei luoghi, evitando una eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologati, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

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 dalle norme di Piano dei Servizi.

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 sovralocale; la realizzazione di nuove strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq. deve trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura in coerenza con l'art. 56 comma 4 delle NTA del PTCP.

### ***Art. 88. Definizione degli interventi edilizi***

La tipologia degli interventi edilizi relativamente alle nuove costruzioni ed a quelli sul patrimonio edilizio esistente è definita dalle Leggi e Norme nazionali e regionali, cui le presenti Norme fanno riferimento secondo le specificazioni di ogni singolo ambito.

### ***Art. 89. Adeguamento edilizio degli edifici esistenti***

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento funzionale, edilizio e tecnologico degli edifici insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia del tessuto di appartenenza, sono consentite, (ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico geologico, o di altra natura) opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardano edifici costruiti ed agibili entro la data di adozione del P.G.T.;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento non superi il 15% del volume vuoto per pieno dell'esistente fino ad un massimo di mc. 120; il volume esistente è calcolato vuoto per pieno; è consentito sempre un ampliamento minimo di 40 mc. indipendentemente dal volume esistente;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali edilizi;
- gli interventi devono in ogni caso essere compatibili con le destinazioni d'uso preesistenti e le altezze previste dal tessuto di appartenenza e rispettare gli arretramenti e le distanze minime prescritte dal Codice Civile;
- la volumetria addizionale concessa costituisce provvedimento "una tantum" ovvero può essere richiesto una sola volta.
- l'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 10%;
- all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato è ammessa la chiusura dei porticati, di edifici esistenti ed agibili alla data di adozione del P.G.T., senza effettuare la verifica dell'indice di densità edilizia del tessuto di appartenenza e senza usufruire dell'ampliamento "una tantum" consentito con il presente articolo.

## ***Art. 90. Manufatti provvisori***

Nelle aree a destinazione agricola, ove non contrasti con le esigenze di tutela paesistica e di salvaguardia ambientale, è ammessa la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di animali domestici e pollai per uso familiare.

Queste ultime costruzioni dovranno rispettare il limite di Sc pari a 20mq e l'altezza non potrà superare i limiti di cui alle costruzioni accessorie; dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno e zoccolatura in muratura) e con qualità delle finiture tali da garantire un corretto inserimento ambientale, pur in un contesto rurale.

È da ritenersi vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

## **TITOLO V - ALTRE NORME**

### ***Art. 91. Cartografia a supporto del Piano di Governo del Territorio***

Il P.G.T. di Claino con Osteno è stato restituito sia su base aerofotogrammetrica georeferenziata (per quanto riguarda la scala territoriale più ampia), sia sulla base catastale.

Le planimetrie catastali, aggiornate e digitalizzate, hanno valore solo ai fini del Piano stesso e non rispetto alle mappe catastali originali ufficiali, rispetto alle quali potranno esservi eventuali discordanze, fermo restando il valore delle indicazioni e delle previsioni riportate.

### ***Art. 92. Aree appartenenti a diversi ambiti***

Nell'ipotesi in cui il terreno di uno stesso proprietario, appartenga a diversi ambiti, gli interventi ammessi dovranno rispettare le destinazioni d'uso e gli indici prescritti per i singoli ambiti, con la possibilità dell'edificazione sul confine ricadente all'interno della proprietà, anche se uno degli ambiti sia destinato ad uso pubblico, ma solo previo concordamento con l'Amministrazione Comunale, o specifica autorizzazione dell'Ente Competente.

### ***Art. 93. Piani Attuativi già approvati***

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente P.G.T., in quanto già approvati e per i quali è stata, quindi, già sottoscritta la relativa convenzione, conservano la loro efficacia fino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto degli impegni sottoscritti). Lo stesso dicasi per i Piani Attuativi anche solo adottati che non si pongano in contrasto con il P.G.T.

### ***Art. 94. Opere private già autorizzate e/o iniziate***

L'adozione del presente P.G.T. comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle Denunce di Inizio Attività in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro i termini fissati dal titolo abilitativo, ovvero tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Titoli abilitativi già rilasciati o in essere depositati che non siano in contrasto con le previsioni e la normativa del P.G.T. vengono, invece, recepite nello stesso.

### ***Art. 95. Validità del P.G.T. – Abrogazioni delle precedenti norme***

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene, che non abbiano carattere normativo di prevalenza per i contenuti specifici, nonché ogni altra disposizione dei Regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le Norme.

### ***Art. 96. Leggi e norme relative all'attività edilizia***

L'uso del suolo e l'attività edilizia sono soggetti altresì alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'Igiene e degli altri Regolamenti comunali, in quanto non in contrasto con le presenti norme e con le Leggi successivamente emanate.

## **Art. 97. Concessioni “una tantum”**

Per interventi contemplanti l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi *una tantum* devono essere appositamente registrate e l'annotazione riportata sul titolo abilitativo.

Si potrà sfruttare la parte residua qualora si sia già usufruito in passato solo di parte della volumetria e/o superficie, ammesse *una tantum*, dal presente Piano o da strumenti urbanistici precedenti.

## **Art. 98. Norme di salvaguardia**

Le Norme, oltre alle tavole grafiche prescrittive del P.G.T., hanno validità anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L. 03.11.1952, n. 1902 e succ. modd. ed integr.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di P.G.T. si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di titolo abilitativo, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

## **Art. 99. Immobili condonati**

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

## **Art. 100. Fabbricati in disfacimento**

I fabbricati esistenti, nelle aree agricole e nell'ambito del tessuto urbano consolidato, che sono crollati o demoliti anche solo parzialmente o totalmente, purché in atti catastali alla data di adozione del PGT, possono essere ricostruiti secondo le prescrizioni di legge.

## **Art. 101. 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 legge regionale n. 6/89.

E' consentito l'incremento volumetrico, per una sola volta e per un massimo del 15% del volume esistente, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi della zona di appartenenza, per l'adeguamento dell'alloggio di proprietà di soggetto con disabilità (o di soggetto appartenente al suo nucleo familiare) che richiedono un intervento di riorganizzazione degli spazi interni.

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. 102. Sottotetti**

In applicazione degli art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005 è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nell'intero territorio comunale con esclusione:

- degli ambiti residenziali della fascia costiera;



- degli ambiti agricoli ad eccezione gli edifici già adibiti ad uso residenziale prima dell'entrata in vigore della L.R. 15/1996 "Recupero abitativo dei sottotetti esistenti" di cui all'art. 85 delle presenti Norme;
- degli edifici monumentali, dei manufatti isolati con peculiarità storico-architettoniche, degli edifici esistenti con tipologia assimilabile all'architettura rurale spontanea.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito, in deroga all'altezza massima di zona, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 100, ed 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 nell'intorno.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito negli interventi sui fabbricati esistenti di cui agli art. 85 e 86 delle presenti Norme, con le eventuali esclusioni riportate al comma 1 del presente articolo.

In qualsiasi intervento di recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel Codice Civile, relative alle distanze tra gli edifici e fra questi ed i confini.

### ***Art. 103. Autorimesse private***

La costruzione, fuori terra e non completamente interrata, di ricoveri per autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti sprovviste o con una dotazione non adeguata al numero di unità abitative dell'immobile alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, è ammessa negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

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.

E' ammessa la realizzazione interrata e/o seminterrata, come definita dalle presenti Norme oppure fuori terra; nelle costruzioni fuori terra la volumetria realizzabile è esclusa dal computo volumetrico sino alla concorrenza di 1 mq. ogni 10 mc. del volume vuoto per pieno dell'edificio preesistente al quale risulta pertinenzializzata.

E' comunque consentita in deroga la realizzazione minima di un posto auto per ogni unità abitativa esistente che ne risulti sprovvista alla data di adozione del PGT; tale posto auto è ammesso scoperto a raso oppure esclusivamente interrato o seminterrato con le modalità del presente articolo.

La nuova autorimessa è soggetta a vincolo pertinenziale nei termini di legge.

Per le costruzioni fuori terra le distanze minime dai fabbricati esistenti all'interno della proprietà sono quelle previste dall'art. 873 del Codice Civile; le distanze minime dai fabbricati confinanti sono pari a m. 10,00; le distanze minime dai confini sono pari a m. 5,00 (salvo convenzione).

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse private nelle aree interessate dagli ambiti agricoli e di rete ecologica del P.T.C.P.

### ***Art. 104. Fabbricati accessori***

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal confine stradale.

I fabbricati accessori devono avere superficie coperta massima di mq. 20 lorda ed altezza interna utile di ml. 2,40 misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature o con un'altezza media di ml. 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. E' 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 del precedente comma 2.

I fabbricati di nuova costruzione e quelli ricostruiti devono avere le caratteristiche estetiche e di decoro prescritte per la zona di appartenenza dalle presenti norme, e devono in ogni caso essere rispettate, nel caso di modifica o spostamento del sedime, le distanze minime tra fabbricati previste dal Codice Civile per quelli esistenti all'interno della proprietà, la distanza minima di ml. 10 dai fabbricati confinanti e la distanza minima di ml. 5,00 dai confini.

Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori nelle aree interessate dagli ambiti agricoli e di rete ecologica del P.T.C.P., fatti salvi gli interventi relativi a manufatti di piccole dimensioni di cui all'articolo 85 delle presenti Norme.

## ***Art. 105. Viabilità e percorsi***

Il P.G.T. definisce l'organizzazione della mobilità sul territorio comunale, evidenziando, nelle tavole grafiche di Piano la maglia relazionale esistente, ai diversi livelli, ed i tracciati viari principali previsti per la razionalizzazione dei collegamenti in funzione del progetto urbanistico generale.

I tracciati indicati, lo sono di massima e potranno subire variazioni, così come le relative fasce di rispetto, con modifiche all'andamento piano – altimetrico, alle aree di ingombro ed alle intersezioni, in fase di realizzazione ed a seguito della progettazione esecutiva.

Le aree interessate dalla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi e gli svincoli; su dette aree è ovviamente vietata qualsiasi edificazione o trasformazione che possa compromettere l'attuazione del P.G.T..

Fermo restando che le caratteristiche delle strade sono definite dai progetti esecutivi, le sedi stradali in ampliamento ed in previsione, riportate sulle tavole grafiche di Piano e di seguito classificate, dovranno avere, subordinatamente alla loro funzione, una larghezza teorica, comprensiva di eventuali banchine e marciapiedi, non inferiore alle seguenti misure:

- strade e percorsi pedonali e ciclo – pedonali interni ed esterni al T.U.C.: **1.50m – 3.00m**
- strade carrabili interne al T.U.C.: **3.00m – 5.00m**
- strade carrabili principali di collegamento esterne al T.U.C.: **5.00m – 7.50m**
- strade consorziali e comunali, percorsi, mulattiere e sentieri di matrice o di interesse storico e paesaggistico – ambientale o funzionali alle attività primarie, avranno una larghezza variabile nel rispetto delle componenti strutturali e del valore ambientale delle stesse.

Per i tracciati stradali esistenti dei quali non è prevista la ristrutturazione, l'adeguamento e/o l'ampliamento si prevede il mantenimento della situazione attuale, salvo la possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri con specifici progetti esecutivi.

Le nuove strade da prevedersi nell'ambito dei Piani Attuativi dovranno avere di norma le

caratteristiche di quelle principali di collegamento ed essere dotate di appositi spazi per l'inversione di marcia degli autoveicoli, soprattutto se a fondo cieco.

L'Amministrazione Comunale, per motivi di interesse generale, potrà definire progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità anche per le situazioni urbanistiche consolidate, chiedendo la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difforni rispetto alle presenti Norme ed alle indicazioni planimetriche.

Si intendono richiamate le disposizioni della L. 28.06.1991, n. 208, relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16.12.1992, n. 495, e succ. modd. ed integr.

Per le strade ricadenti nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione vale la specifica Normativa di ambito per arretramenti, allineamenti, ecc..

Il calibro, la finitura della pavimentazione, i cigli stradali ed i marciapiedi, le alberature di schermo, le opere d'arte necessarie, dovranno essere previste da appositi progetti che, sulla base di opportune prescrizioni, prevedano il più armonico inserimento ambientale dei nuovi collegamenti stradali e/o la riqualificazione di quelli esistenti, in relazione alla morfologia dei luoghi interessati.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla permeabilità del fondo stradale ed al sistema di regimazione e convogliamento delle acque meteoriche tramite apposite caditoie e/o bocche lupaie poste lungo le eventuali cunette perimetrali.

Particolare attenzione dovrà essere posta in fase esecutiva ai percorsi pedonali, ciclabili e/o ciclo – pedonali, così come per i percorsi storici e/o di matrice storica e quelli di interesse agro – silvo – pastorale, soprattutto per le componenti paesistico – ambientali e di natura percettiva.

La realizzazione e/o la riqualificazione dei suddetti percorsi esistenti da preservare e quelli previsti nell'ambito del riassetto complessivo della viabilità principale e della maglia relazionale di collegamento secondaria, dovrà essere attuata attraverso la redazione di specifici progetti e dovrà essere realizzata con materiali coerenti con la tradizione e la specificità dei luoghi, sia per quanto riguarda l'arredo urbano che, in particolare, per le pavimentazioni lapidee (acciottolato, lastricato o selciato, ...) che dovranno essere mantenute e/o ripristinate.

Per i percorsi ciclabili la finitura della pavimentazione sarà comunque di tipo permeabile.

Per i percorsi agro – silvo – pastorali valgono le vigenti Norme di cui alla L.R. 28.10.2004, n. 27, oltrechè quelle di cui alla L.R. 29.06.1998, n.10.

## ***Art. 106. Strade private***

È vietato aprire strade private senza un'autorizzazione comunale convenzionata che fissi i termini del rapporto pubblico – privato relativamente all'accessibilità ed alle caratteristiche delle strade, all'assunzione degli oneri di costruzione e manutenzione delle strade da parte dei privati richiedenti e la possibilità della loro eventuale acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione.

All'istanza tesa ad ottenere la suddetta autorizzazione dovrà essere allegato il progetto della strada, corredato di tutti i necessari elaborati che consentano di valutarne il rapporto con le previsioni di piano, l'andamento piano – altimetrico rispetto alla rete viaria comunale, gli aspetti dimensionali, le caratteristiche ed i particolari costruttivi, le connessioni con le reti canalizzate delle urbanizzazioni primarie, e soprattutto, la correttezza dell'inserimento ambientale.

Le strade carrabili private dovranno avere una larghezza minima di 3.00 m. oltre agli spazi necessari per la sosta e per la manovra (inversione di marcia) che l'Amministrazione potrà richiedere, comprese le opere di urbanizzazione primaria la cui predisposizione si rendesse eventualmente necessaria a completamento e/o ad integrazione degli interventi pubblici nella zona interessata, salvo l'intervento sostitutivo con oneri a carico dei privati.

Lo stesso vale per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreni in corso o già realizzate.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade esclusivamente private non saranno soggetti alle presenti Norme in merito alle distanze minime dal confine stradale.

La larghezza teorica delle strade esistenti, delle quali è prevista la ristrutturazione e/o l'ampliamento, va calcolata tenendo come asse di riferimento l'attuale mezzera, salvo rettifiche diverse previste ed indicate nelle tavole grafiche del Piano.

### **Art. 107. Accessi e passi carrai**

Gli accessi carrai, siano essi su strada pubblica o su strada privata aperta al pubblico transito, devono rispettare le prescrizioni e le caratteristiche tecniche indicate dall'Amministrazione Comunale per garantire la massima visibilità e sicurezza, in particolare:

- la larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3.00m;
- i cancelli carrai o le porte di autorimesse devono aprirsi verso l'interno della proprietà ed essere arretrati almeno 3.00m dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede, prevedendo nella sistemazione d'insieme anche uno spazio di sosta, salvo che ciò non sia dimostratamente possibile;
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 10% per almeno 3.00 m;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada pubblica;
- all'interno del T.U.C. l'arretramento dovrà comunque essere di almeno 1.50m dal filo della recinzione, che in ogni caso dovrà essere opportunamente raccordata, così come l'eventuale marciapiede adeguatamente smussato ed abbassato.

Ulteriori prescrizioni e limitazioni potranno essere date dall'Amministrazione Comunale per questioni di sicurezza della viabilità, quando gli accessi riguardino insediamenti produttivi, commerciali o edifici pubblici.

In generale, l'accesso dagli spazi pubblici a quelli privati è consentito in conformità al nuovo Codice della strada di cui al D.P.R. 495/92 e successivo Regolamento di Attuazione.

### **Art. 108. Recinzioni**

La larghezza teorica delle strade determina l'allineamento delle recinzioni, che in ogni caso dovranno rispettare il tracciato viario indicato nelle tavole grafiche, salvo eventuali ulteriori arretramenti dettati dall'Amministrazione Comunale.

Tale arretramento non potrà superare la profondità di 3.00m dal ciglio stradale o dal filo del marciapiede, ovvero l'arretramento minimo previsto per gli accessi carrai, e non essere inferiore a 0.50m (in questo caso, in presenza di marciapiede, l'accesso pedonale potrà essere a filo recinzione ed in mancanza di questo essere arretrato almeno di 1.00m).

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione non dovranno ostacolare la visibilità, rispettando su ogni lato uno smusso minimo di 3.00m o maggiore per particolari esigenze viabilistiche.

Eventuali pensiline non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata e quella pubblica dovranno essere completamente contenute sulla proprietà privata, qualora non sia motivatamente possibile rispettare il suddetto arretramento minimo.

Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici, devono essere di altezza non superiore a 1.80m, con una parte piena di altezza massima di 0,60m, misurata dalla quota del terreno o del marciapiede sistemato. Sono ammesse parti cieche per tratti limitati (massimo il 10% dello sviluppo per ogni lato) e per particolari esigenze di schermatura e comunque non verso gli spazi pubblici.

In particolare verso gli spazi pubblici, lungo le recinzioni, dovranno preferibilmente essere

messe a dimora siepi o rampicanti sempreverdi, previste in modo tale da non occultare con visivi e vedute panoramiche poste lungo le strade carrabili e/o pedonali ed i percorsi storici. Eventuali recinzioni esistenti non conformi a tali prescrizioni dovranno essere uniformate a seguito di espressa richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, che può definire diversi allineamenti o maggiori arretramenti per le recinzioni poste a delimitazione delle sedi stradali, per motivi riconducibili all'interesse generale ed alla sicurezza.

Le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie decorose e nel rispetto dei valori ambientali e naturali.

Negli ambiti destinati all'agricoltura, di norma è vietata la realizzazione di recinzioni fisse, salvo casi particolari di comprovata necessità, per la delimitazione delle aree strettamente e direttamente pertinenziali edifici a destinazione residenziale. In questo caso, potranno essere costituite da semplice rete metallica con paletti di sostegno direttamente ancorati al suolo, senza muretti e/o cordoli in cls.

In generale, quindi le recinzioni saranno costituite da siepi vive e/o staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo, oppure da paletti in legno e filo metallico, con altezza  $\leq 1.20\text{m}$ . Solo nei casi di comprovata necessità, l'altezza potrà essere di 2.00m con rete a maglia larga.

La distanza delle recinzioni dalle sedi stradali dovrà comunque essere conforme alle disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e succ. modd. ed integr.

## ***Art. 109. Decoro dell'ambiente ed arredo urbano***

Gli edifici e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenuti in condizioni decorose a cura e spese del proprietario.

In particolare, è prescritta l'assoluta tutela e valorizzazione, da recepirsi anche negli interventi edilizi, di tutti gli elementi ed i manufatti di valore storico – artistico ed ambientale, permanenze e testimonianze superstiti della tradizione e della cultura locale.

L'Amministrazione Comunale, anche con specifiche ordinanze, potrà prescrivere la rimozione di materiali, depositi ed accatastamenti all'aperto; la demolizione di baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, superfetazioni senza specifiche funzioni, ...; la sistemazione delle aree esterne, pavimentate e non, anche attraverso la formazione di aree verdi piantumate; il miglioramento delle finiture delle facciate (con il ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, ...); la sistemazione di frontespizi nudi, pareti e parti di edifici antiestetici prospettanti sugli spazi pubblici, anche attraverso schermature a verde.

In particolare, l'Amministrazione potrà imporre ai proprietari l'esecuzione degli interventi necessari per eliminare o migliorare situazioni di degrado estetico (oltretutto statico) riguardanti edifici prospettanti sullo spazio pubblico, o visibili da questo, così come il mantenimento degli elementi tipici della tradizione costruttiva locale e/o aventi valore storico – culturale ed artistico – ambientale.

In caso di inadempienza da parte dei privati proprietari, l'Amministrazione potrà intervenire direttamente con oneri a carico degli stessi.

Le antenne televisive e paraboliche dovranno preferibilmente essere di tipo centralizzato e comunque opportunamente collocate.

Insegne pubblicitarie, segnaletica turistica e commerciale ed altri manufatti in genere dovranno concorrere al miglioramento complessivo degli spazi, nell'ambito del più generale panorama di riqualificazione ed arredo urbano promosso dall'Amministrazione.

## ***Art. 110. Alberature e verde urbano***

Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più

specifiche indicazioni contenute nelle Norme di ciascun ambito, le aree verdi e le alberature esistenti devono essere salvaguardate e mantenute ai fini della tutela dei valori ecologico – naturali e paesistico – ambientali.

Di norma è vietato l'abbattimento degli alberi d'alto fusto, salvo le normali esigenze di avvicendamento colturale o qualora siano ammalorati e/o costituiscano pericolo (in tutti i casi dovranno essere ripiantate alberature della stessa essenza se autoctona o comunque diffusa localmente).

Le aree verdi di pertinenza delle costruzioni dovranno adeguatamente essere piantumate con alberature di essenze tipiche locali nei limiti minimi imposti per i singoli ambiti del Piano o prescritti dall'Amministrazione in sede di esame dei progetti edilizi, che dovranno chiaramente indicare sia le alberature esistenti da mantenersi che quelle previste, anche attraverso rilievo e documentazione fotografica.

Lo stesse dovranno preferibilmente essere sistemate a verde (prato, orto, giardino, ...), limitando il più possibile superfici che non presentino adeguata capacità drenante, nel rispetto delle Norme vigenti relative all'inquinamento superficiale ed allo smaltimento delle acque meteoriche, che dovrà avvenire all'interno dei singoli lotti.

La superficie libera dei lotti non occupata da edificazioni, sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde, nei limiti sopraindicati, o pavimentata in modo tale che le pavimentazioni non superino il 20% della superficie stessa.

La conformazione e l'andamento piano – altimetrico del terreno naturale potrà essere motivatamente modificato solo nell'ambito di interventi, preceduti da adeguate soluzioni progettuali, compatibilmente alle specificità paesistico – ambientali e comunque nei limiti.

L'Amministrazione, considerato il particolare andamento orografico del territorio comunale e delle sue peculiarità ambientali, si fa garante del migliore assetto paesaggistico finalizzato alla conservazione delle ampie visuali panoramiche, di breve e lunga distanza, che caratterizzano molte zone e che si aprono lungo la maglia relazionale principale e secondaria, nonché lungo i percorsi storici e dagli spazi pubblici; a tale scopo potranno essere imposti tagli, regolazioni e potature periodiche delle alberature esistenti, oltre alla razionale messa a dimora delle nuove alberature, anche negli ambiti non specificatamente vincolati.

Il completamento delle opere di sistemazione esterna ed, in particolare, dell'arredo a verde delle superfici di pertinenza e delle previste piantumazioni, rappresenterà condizione necessaria per l'ottenimento dell'agibilità delle costruzioni.

Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni (e di ampliamenti  $\geq 20\%$  della volumetria esistente) dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenza locali in misura non inferiore ad 1 ogni 100mq di area scoperta (drenante).

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque avere una superficie scoperta drenante sistemata a verde da indicarsi nei progetti edilizi, in genere, (salvo maggiori indicazioni specifiche) in misura non inferiore ad 1/3 per le destinazioni residenziali e ad 1/6 per le destinazioni produttive e commerciali; dette aree non potranno essere computate tra quelle a parcheggio o a deposito.

La percentuale di superficie drenante indicata per ogni singolo ambito dovrà essere verificata rispetto all'intero comparto interessato dai Piani Attuativi.

In considerazione dell'elevata copertura del suolo, al fine di incrementare la presenza della vegetazione, la copertura di edifici aventi uno sviluppo superiore a 1.000mq, anche se disposta su diverse quote, dovrà essere realizzata in forma di *tetto giardino* o *tetto verde*.

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativi dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Al fine di un miglioramento degli aspetti percettivi e paesaggistici, l'Amministrazione Comunale promuove, con appositi progetti, la realizzazione di quinte alberate, in particolare lungo alcuni percorsi stradali, nell'ambito del più generale assetto della viabilità e dell'arredo urbano.

## **Art. 111. Cortili**

Laddove ammessi, i cortili, sia nel caso di nuove costruzioni che in quello di aggiunte, modifiche o sostituzioni di vecchi edifici, non dovranno essere inferiori a 1/4 della superficie totale delle pareti e dei muri che vi prospettano.

L'Amministrazione potrà stabilire particolari prescrizioni al fine di determinare il raggiungimento di buone condizioni igieniche e di aeroilluminazione, con riferimento alle Norme di cui al Regolamento Edilizio ed al Regolamento d'Igiene, nonché del Codice Civile, nel caso di cortili comuni o gravati da servitù.

## **Art. 112. Muri di sostegno, di contenimento e di confine**

Quando necessaria, la realizzazione di muri di sostegno, di pendii instabili e terreni friabili, e di contenimento, di terrapieni artificiali, dovrà essere eseguita (fatti salvi gli aspetti statici) con materiali di finitura che garantiscano un buon inserimento dal punto di vista estetico – ambientale. La parete a vista dovrà essere preferibilmente in pietra naturale, senza copertura in cls, garantendo un naturale drenaggio del terreno, con eventuali schermature a verde e piantumazioni tipiche.

Verso gli spazi pubblici o di uso pubblico l'altezza massima sarà di 2.00m e dovranno essere rispettati gli stessi arretramenti previsti per le recinzioni, che poggeranno direttamente sulla loro sommità.

Per particolari conformazioni dei terreni, la suddetta altezza massima potrà motivatamente essere aumentata fino a 3.00m, con la recinzione posta sulla sommità senza parti piene.

Per la particolarità dello stato dei luoghi, ulteriori maggiori altezze, potranno essere concordate ed autorizzate, a condizione che vengano realizzate a gradoni, ciascuno con altezza massima di 2.00m, con distanza minima tra questi pari all'altezza, previo eventuali maggiori arretramenti dai cigli stradali, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, che potrà imporre ulteriori prescrizioni in base alle esigenze viabilistiche e del più generale interesse pubblico.

Verso i confini privati, muri di sostegno saranno consentiti solo in presenza di dislivelli naturali con rischi di franamento del pendio ed i muri di contenimento di terrapieni artificiali dovranno essere motivatamente necessari.

Le opere avranno le stesse caratteristiche suesposte, fatti salvi comunque gli aspetti civilistici.

A garanzia degli aspetti statici, nel caso di particolari situazioni, l'Amministrazione potrà imporre un maggiore arretramento di confine rispetto ai limiti indicati per ciascun ambito, per gli edifici previsti sul fondo a quota superiore.

Negli ambiti destinati all'agricoltura in pendio, i muri di sostegno e contenimento a gradoni possono essere autorizzati solo per le esigenze legate all'uso produttivo del suolo e per la realizzazione di terrazzamenti per le colture specialistiche; in questi casi ulteriori e particolari caratteristiche saranno di volta in volta definite dall'Amministrazione, dopo gli opportuni sopralluoghi.

Deroghe alle presenti Norme potranno essere concesse in presenza di particolari situazioni di carattere statico dei pendii o dei terrapieni, sempre nel rispetto delle caratteristiche ambientali e della migliore tutela del paesaggio.

In tutti i casi, particolare attenzione dovrà essere rivolta agli aspetti legati ad un razionale drenaggio delle acque meteoriche.

## **Art. 113. Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione**

Laddove le previsioni contenute nelle norme 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. 114. 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 P.G.T. aventi le stesse tipologie e destinazioni d'uso riportate al primo comma del presente articolo gli interventi ammessi sono quelli indicati dall'art. 27, comma 1 della L.R. n° 12/2005 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e) e la lettera f).

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.