

Provincia di Lecco

COMUNE DI CARENNO

PIANO DELLE REGOLE ex art. 10 L.R. 11.03.2005 n°12

APPROVATO AI SENSI DELL'ART. 13 L.R. n°12/2005

ALL. 3.1

REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 22 del 25.07.2012

IL SINDACO:
avv. Raffaella GIANOLA

IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott.ssa Teresa LO MARTIRE

PROGETTISTI:
arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO - geom. Mirko ALBORGHETTI - UTC CARENNO

COORDINAMENTO URBANISTICO: dott. arch. Aldo MARCHI - 23900 LECCO

LUGLIO 2012

+

Art. 1 - FUNZIONE DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le presenti Norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e in coerenza con gli indirizzi del PTR (Piano territoriale regionale) e del PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) della Provincia di Lecco.

Integrano le presenti Norme il Regolamento edilizio, il Regolamento di Polizia idraulica e il Regolamento comunale d'igiene.

Per quanto concerne i requisiti urbanistici ed edilizi degli interventi pubblici e privati da realizzare nell'ambito del territorio comunale esse prevalgono sempre, in caso di contrasto, sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Diversamente, per quanto concerne i requisiti igienico sanitari degli stessi interventi, su di esse, in caso di contrasto, prevalgono le disposizioni del Regolamento locale d'igiene.

Art. 2 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole viene attuato mediante:

a - il PIANO DEI SERVIZI

da approvarsi secondo i disposti degli articoli 9, 10.Bis, 13 e 51.5 della L.R. n° 12/2005

b - PIANO DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente, ex artt. 28 e 30 Legge 457/78 su richiesta dei Privati nei casi ammessi dal Piano delle Regole;

c - gli INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

con rilascio del Permesso di costruire, DIA e/o SCIA

d - gli INTERVENTI EDILIZI CONVENZIONATI

con rilascio del Permesso di costruire convenzionato, in attuazione dei Vincoli specifici di cui all'art. 8 delle presenti norme;

Il Piano delle Regole non contempla né disciplina i Piani Attuativi e i Programmi integrati d'intervento in quanto di pertinenza del Documento di Piano.

Art. 3 - PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è l'Atto amministrativo attuativo e costitutivo della strumentazione urbanistica di governo del territorio, composto da una componente programmatica e da una componente pianificatoria, entrambe sinergicamente mirate all'offerta di servizi ai cittadini, qualificabili, sia in termini di funzioni tipiche dello standard urbanistico di tipo quantitativo, che in termini di funzioni d'interesse generale di tipo qualitativo, entrambe gestibili sia per iniziativa diretta dei privati, regolamentata da convenzioni, che per iniziativa diretta dell'Amministrazione pubblica.

Le procedure di formazione, approvazione ed aggiornamento del Piano dei Servizi di cui all'Art. 9 della L.R. n°12/2005, sono regolate dagli articoli 10-Bis, 13, e 51.5 della L.R. n° 12/2005 a cui si rinvia.

Il Piano dei Servizi attua, in modo programmato, le previsioni del Piano delle Regole, disciplinando i tempi ed i modi di gestione delle trasformazioni del suolo e degli interventi edilizi privati, mediante applicazione convenzionata di specifici allineamenti, parametri, vincoli, volumetrie e SIp, riferibili a singoli mappali, ad un insieme di aree e ad interi comparti appositamente perimetrati nella Zonizzazione ed espressamente richiamati e regolamentati dalle presenti norme.

Mediante integrazione ai sensi dell'Art. 9 Sub 15 della L.R. n°12/2005, senza applicazione della procedura di specifica variante, il Piano dei Servizi, oltre a recepire la previsione di Nuove Convenzioni puntualmente riferibili a determinati ambiti del territorio comunale, può perfezionare e modificare le Convenzioni già vigenti, estendendole ad ulteriori aree.

Il Piano dei servizi può essere aggiornato periodicamente ai sensi dell'Art. 13.13 della L.R. n°12/2005, su richiesta dei privati, anche in applicazione della procedura di Variante; in tali casi, se dall'aggiornamento periodico del Piano dei Servizi conseguano fabbisogni di perfezionamento del Piano delle Regole, a sua volta, quest'ultimo potrà essere coerentemente perfezionato con apposita variante.

Il Piano dei Servizi è costituito da :

A – Relazione illustrativa

contenente:

- la sintesi delle Segnalazioni/Osservazioni pervenute e la proposta di controdeduzioni
- l'analisi dello stato d'attuazione del Piano dei Servizi e la verifica delle variazioni di fabbisogno di servizi
- l'individuazione delle Segnalazioni/Osservazioni pervenute
- il quadro economico dei costi per l'attuazione delle previsioni

B – Quantificazione dei dati di riferimento**C – Schede degli interventi****D – Registro d'uso****E – Cartografia dei servizi pubblici e privati d'interesse generale già esistenti ed in previsione – 1:2000****Art. 4 – ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI: REGISTRO D'USO**

E' compito del Piano dei Servizi di attivare e di gestire nel tempo la programmazione degli interventi, sia di nuova edificazione che di gestione dell'edificato già esistente, siano essi d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata in forma convenzionata con l'A.C., attuativi delle previsioni d'interesse generale contenute nella Zonizzazione del Piano delle Regole, in applicazione dei disposti del Piano delle Regole o, comunque, disciplinati in modo specifico dal Piano delle Regole.

A cura dell'Ufficio tecnico comunale viene istituito il Registro d'uso del Piano dei Servizi per i seguenti fini:

- per programmare e potenziare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- per censire le tipologie degli interventi già regolati dal Piano delle Regole mediante singoli Vincoli specifici, annotandone la data di decorrenza della vigenza di ciascuno di essi, la durata e, quindi, la data di decadenza di ciascuno di essi;
- per registrare, sinteticamente, i contenuti delle singole Convenzioni, gli obblighi da esse discendenti, la tipologia e l'entità delle opere connesse alle corrispondenti attuazioni;
- per programmare nel tempo l'attuazione delle previsioni d'interesse generale affidabili ai privati mediante specifica convenzione, in modo coordinato con le esigenze amministrative correnti e/o di previsione, sotto i profili cronologico, della funzionalità dei servizi, delle priorità, dei tempi e delle modalità procedurali da applicare;
- per registrare l'entità delle volumetrie perequative già assegnate ai privati richiedenti e da assegnare;
- per registrare l'entità delle volumetrie compensative già assegnate ai privati richiedenti e da assegnare;
- per registrare l'entità del gettito finanziario derivante dalle assegnazioni di volumetrie perequative e d'incentivazione già assegnate ai privati richiedenti e da assegnare;
- per elencare gli interventi d'iniziativa pubblica da programmare nei vari settori tecnici delle opere pubbliche (nuova viabilità, ampliamenti localizzati e/o razionalizzazione e/o potenziamenti della viabilità esistente, marciapiedi, parcheggi, formazione di autorimesse pertinenziali, fognature, tombinature, rete d'acquedotto idropotabile, rete antincendio, rete d'illuminazione pubblica, gestione dei cimiteri, ecc.);
- per studiare la fattibilità degli interventi d'iniziativa pubblica e/o convenzionata con i privati, da programmare a favore:
 - a- della formazione della rete di percorsi idonei alla fruizione pedonale dell'ambiente naturale sui versanti delle valli e nel fondovalle;
 - b- del potenziamento della fruizione ciclabile dell'ambiente naturale;
 - c- della formazione del sistema delle aree verdi di compensazione per scopi di igiene ambientale, di attenuazione del livello acustico, ombreggiamento, mitigazione visiva, ecc.;
 - d- della formazione della rete ecologica comunale in estensione di quella provinciale;
 - e- di interventi di edilizia convenzionata;
 - f- di formazione di nuove sedi stradali pubbliche e/o private d'uso pubblico;
 - g- di razionalizzazione e di potenziamento di sedi stradali pubbliche e/o private d'uso pubblico;
 - h- promozione di sinergie pubblico-privato per la formazione di autorimesse pertinenziali ad unità immobiliari esistenti negli ambiti consolidati e sprovviste di posti auto o di autorimesse;
 - i- promozione di sinergie pubblico-privato per la formazione di completamenti delle opere di urbanizzazione e/o di parcheggi e di viabilità esistenti.

Tutte le tipologie d'intervento sono accessibili ai privati interessati a convenzionare con l'A.C. il loro apporto operativo in modi e tempi da stabilire; per le modalità di attivazione della sinergia privato/pubblico si rinvia al penultimo comma dell'art. 25 delle presenti norme.

Art. 5 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività di edificazione sui singoli lotti costituenti la Superficie fondiaria edificabile; detto intervento è subordinato alla disponibilità d'idoneo titolo abilitativo in base agli articoli 33 e seguenti della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12 s.m.i..

Con l'esclusione dei casi di gratuità di cui all'art. 17 del DPR 380/2001 s.m.i., il rilascio del Permesso di costruire e/o il ricorso alla D.I.A. e/o alla SCIA comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonchè al costo di costruzione, fissati dal Consiglio comunale.

Art. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il Permesso di costruire convenzionato, riferito a nuovi interventi di edilizia abitativa, nonchè ad interventi edilizi riguardanti fabbricati preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico anche non destinati ad uso residenziale, è un Permesso di costruire regolato da una Convenzione stipulata fra il richiedente e l'A.C., in conformità di uno schema di convenzione tipo deliberato dall'A.C.

E' fatta salva l'applicazione dei disposti degli articoli 17 e 18 del DPR 380/2001 concernenti la programmazione di interventi di edilizia convenzionata.

Art. 7 - AREA DI PERTINENZA

S'intende per area di pertinenza l'insieme dei mappali su cui sarà realizzato un edificio e/o su cui è già stato realizzato un edificio; tale insieme è comprensivo dei mappali su cui insistono i servizi dell'edificio (scale, rampe e viali di accesso, condotte interrato, ecc.), con riferimento all'estensione degli stessi al momento dell'edificazione e senza tener conto degli eventuali successivi frazionamenti.

S'intende per area di pertinenza, in ogni caso, l'insieme delle aree necessarie a garantire il rispetto dell'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti edificabili di riferimento.

Tale insieme di aree dev'essere costituito da mappali contigui, aventi la stessa classificazione urbanistica e appartenenti al medesimo soggetto proprietario richiedente il Permesso di costruire, fatti salvi gli eventuali asservimenti pregressi documentatamente registrati.

Le aree di pertinenza saranno da asservire volumetricamente agli edifici, mediante apposito atto da registrare e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari; il vincolo d'asservimento volumetrico dura con il durare degli edifici o sino a quando intervengano modifiche al Piano delle Regole che dispongano diversamente.

Le aree di pertinenza delle volumetrie preesistenti alla data di adozione delle presenti norme che abbiano avuto origine o modifiche in epoche in cui vigevano strumenti urbanistici comunali, sono quelle documentate dagli atti d'asservimento volumetrico a suo tempo predisposti, nel rispetto degli indici e dei parametri dei previgenti strumenti urbanistici.

In caso di assenza di atti d'asservimento, l'area di pertinenza di tali volumetrie corrisponde a quella necessaria per la loro realizzazione in applicazione degli indici e dei parametri degli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro edificazione, documentati con Relazione dal Tecnico progettista a ciò incaricato dal Proprietario.

Le aree di pertinenza delle volumetrie preesistenti che, in modo documentato, risultino essere state edificate anteriormente al primo strumento urbanistico comunale (14.02.1958) e che, comunque, risultino essere prive di Atto d'asservimento, saranno definite, con applicazione degli indici delle presenti norme, con apposita Relazione asseverata del Tecnico progettista a ciò incaricato, a cura del quale dovranno essere predisposti i corrispondenti atti d'asservimento.

Le aree che in modo documentato risultano essere non asservite volumetricamente concorrono a costituire i **lotti liberi**, che potranno essere utilizzati in modo autonomo, nel rispetto degli indici prescritti dal Piano delle Regole.

Chi intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dei lotti liberi, dovrà indicare, nell'Atto d'asservimento, le quote di area asservita al nuovo intervento ed evidenziare le quote residue, libere da asservimento.

Nei casi di applicazione dei convenzionamenti ammessi dagli articoli 8 e 25 delle presenti norme, i computi delle aree e delle volumetrie saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati al convenzionamento, su base documentale costituita da titoli di proprietà, schede catastali, fotografie, planivolumetrici, rilievi quotati dello stato di fatto completi di dimostrazione grafica delle aree e delle eventuali volumetrie in esse già insediate, dei rapporti di copertura e delle superfici lorde di pavimento in esse eventualmente preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati di volume e/o di SLP, nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole e nei modi e tempi programmati dal Piano dei Servizi.

Gli Schemi di convenzione ed i relativi allegati grafici, sottoscritti dal Professionista e dal Privato proponente, una volta divenuti definitivi, saranno protocollati per essere approvati dalla Giunta comunale prima di essere tradotti in atto registrato e trascritto, nonché annotati sinteticamente nel Registro d'uso del Piano dei Servizi, al fine di avviare la programmazione delle corrispondenti attuazioni.

Art. 8 - VINCOLO SPECIFICO

E' un insieme di disposizioni dettagliate che consente di realizzare la migliore utilizzazione urbanistica di un bene immobile, sia esso un'area che un fabbricato, stabilita per finalità urbanistiche e d'interesse collettivo ai sensi delle leggi vigenti.

L'esistenza di un Vincolo specifico evidenziata nella Zonizzazione dello strumento urbanistico con apposita simbologia, come da legenda; essa non pregiudica l'azzonamento, quanto piuttosto ne condiziona e ne regola l'utilizzazione con esplicita formulazione contenuta nel testo dello stesso Vincolo.

Pertanto nei casi più opportuni lo strumento urbanistico stabilisce per aree e, o per immobili, mediante l'apposizione del Vincolo specifico, eventuali destinazioni d'uso aggiuntive rispetto a quelle stabilite per la Zona in cui si colloca l'area o l'immobile stesso, nonché particolari indici o limitazioni, o condizioni da rispettare, o requisiti da conseguire con l'attuazione dell'intervento edilizio.

Le prescrizioni dei vincoli specifici devono essere riportate sui corrispondenti Permessi di costruire.

L'attuazione dei vincoli specifici è subordinata alla stipula di una Convenzione contenente le eventuali condizioni da rispettare nella fase di realizzazione dell'intervento. Nei casi più elementari, ai sensi dell'Art 47 della LR n° 12/2005 s.m.i., la Convenzione può essere sostituita da un Atto unilaterale d'obbligo che impegni il sottoscrittore a conseguire i requisiti stabiliti dal Vincolo specifico.

In tutti i casi, gli Schemi di convenzione i computi delle aree e delle volumetrie saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati al convenzionamento, su base documentale costituita da titoli di proprietà, schede catastali, fotografie, planivolumetrici, rilievi quotati dello stato di fatto completi di dimostrazione grafica delle aree e delle eventuali volumetrie in esse già insediate, dei rapporti di copertura e delle superfici lorde di pavimento in esse eventualmente preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati di volume e/o di SLP, nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole e nei modi e tempi programmati dal Piano dei Servizi.

Gli Schemi di convenzione ed i relativi allegati grafici, sottoscritti dal Professionista e dal Privato proponente, una volta divenuti definitivi, saranno protocollati per essere approvati dalla Giunta comunale prima di essere tradotti in atto registrato e trascritto, nonché annotati sinteticamente nel Registro d'uso del Piano dei Servizi, al fine di avviare la programmazione delle corrispondenti attuazioni.

I Vincoli specifici decadono automaticamente e le corrispondenti previsioni si annullano a tutti gli effetti, se risulta essere trascorso inutilmente il quinquennio della loro vigenza. In presenza di oggettive circostanze attendibilmente motivabili, possono essere prorogati una sola volta di un ulteriore quinquennio, solamente se i lavori di essi attuativi hanno concreto inizio entro il compimento del quinto anno della loro vigenza.

Nel corso della loro vigenza, in modo motivato, i Vincoli specifici possono essere perfezionati mediante integrazione ai sensi dell'Art. 9 Sub. 15 della L.R. n°12/2005 s.m.i. .

Art. 9 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Le definizioni dei diversi tipi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente discendono direttamente dagli articoli 27 della LR n° 12/2005 s.m.i.; esse sono integrate dalle precisazioni e specificazioni contenute nei seguenti articoli, nonché dall'Allegato "A" della D.G.R. n°VI/38573 del 25.09.1998.

Art. 10 – VOLUMI E ALTEZZE

10.a - VOLUME ESISTENTE

E' il volume che risulta essere già costruito e geometricamente quantificabile alla data di adozione delle presenti norme, che può essere costituito interamente, o parzialmente, da volume abitabile e/o da volume agibile e/o da volume accessorio esso viene calcolato secondo le indicazioni delle presenti norme

10.b - VOLUME COSTRUIBILE

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa nella zona, nel rispetto di tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende:

- 1- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o da realizzare nel lotto;
- 2- l'eventuale parte interrata e/o seminterrata delle costruzioni come sopra, solo nel caso che la stessa sia costituita da vani abitabili, da vani agibili o da vani adibiti alle attività produttive comportanti la stabile permanenza degli operatori, o da vani con altezza interna superiore a ml 2,50
- 3- i fabbricati accessori limitatamente ai casi in cui gli stessi non possano essere oggetto di scomputo.

Sono pertanto esclusi i volumi tecnici, esterni alla copertura dell'edificio, quali il vano scale, il vano ascensore ecc., purchè la loro misura non ecceda il 5% del volume totale autorizzato; verrà quindi, interamente computato ogni volume tecnico eccedente la predetta misura.

Il volume costruibile si calcola moltiplicando la superficie coperta per l'altezza virtuale del fabbricato, ottenuta, moltiplicando il numero dei piani per 3,00 metri.

Nei predetti computi sono da comprendere anche i sottotetti la cui altezza media ponderale supera i ml 2,40, le logge profonde più di ml. 2,00, gli avancorpi e i balconi chiusi su più' del 50% del perimetro, le eventuali zone porticate eccedenti il 20 % della superficie coperta dell'edificio.

Non concorrono alla determinazione del numero dei piani e dell'altezza massima delle fronti gli ingombri corrispondenti agli ingressi delle eventuali autorimesse interrate o semi interrate ricavate alla base degli edifici, semprechè tali ingombri non eccedano il 60% della larghezza della fronte in cui insistono, facendo salva la larghezza utile per l'accesso ai box, nonchè le terrazze di copertura piana parzialmente coperte con una o più falde.

10.c - ALTEZZE

L'altezza massima di un fabbricato dipende direttamente dal numero dei piani ammesso dalle norme della zona in cui ricade il previsto intervento edilizio.

L'altezza di ogni fronte del fabbricato, a sua volta, si misura come media fra il maggiore ed il minore dislivello rilevabile agli estremi della fronte, o di sue parti, fra il punto più elevato riferito all'attacco della gronda e il punto più basso del terreno naturale (o del terreno sistemato qualora più basso di quello naturale, o del marciapiede, o della strada, se più bassi ed esistenti).

Il numero dei piani interamente fuori terra si conta sul prospetto più alto dell'edificio.

Il piano terreno rientra comunque nel computo anche se risulta parzialmente o prevalentemente interrato, indipendentemente della sua parziale o totale destinazione a vani accessori.

Art. 11 - PIANI FUORI TERRA

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra; esso si conta sul prospetto più alto dell'edificio.

Il piano terreno rientra comunque nel computo anche se risulta parzialmente o prevalentemente interrato, indipendentemente della sua parziale o totale destinazione a vani accessori.

Se il terreno in pendio, è ammesso il parziale interrimento del piano abitabile più basso nella misura massima di ml. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno, purchè attorno al corrispondente muro perimetrale sia realizzata una adeguata intercapedine, nel rispetto del Regolamento locale d'igiene.

Non concorrono alla determinazione del numero dei piani e dell'altezza massima delle fronti, i sottotetti conformi alla L.R. n°12/2005 nonchè gli ingombri corrispondenti agli ingressi delle eventuali autorimesse interrate o seminterrate ricavate alla base degli edifici, sempre che tali ingombri non eccedano il 60 % della larghezza della fronte in cui insistono.

-

+

Art. 12 - CONTIGUITA' SUL CONFINE E CONTIGUITA' CONVENZIONATA

La contiguità sul confine di proprietà da intendersi, ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile, come facoltà del Vicino di costruire sul confine in aderenza, cioè senza appoggiarsi al fabbricato preesistente e senza chiedere la comunione del muro del fabbricato sul confine; essa ammessa per l'intera altezza e larghezza della parete di confine, senza eccedenza sulla parte preesistente.

Ogni eccedenza rispetto alla superficie preesistente posta a confine, ricade sotto le norme di fabbricabilità della zona e deve essere oggetto di convenzionamento con le proprietà confinanti, ai sensi dell'Articolo seguente.

E' ammessa la costruzione a confine di nuovi edifici, per contiguità convenzionata fra i confinanti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 987 del Codice Civile, nel rispetto delle distanze prescritte dalle Norme di zona dai cigli stradali e dagli spazi pubblici, comprese le aree di standards, nei seguenti casi:

a - che entrambi i confinanti realizzino in aderenza, contemporaneamente o meno, nuove costruzioni, secondo una sagoma limite da riferire alla linea di confine, che deve essere precisata e documentata nella Convenzione e che deve rispettare le Norme di zona;

b - che uno dei due confinanti si impegni, a favore del vicino a cui concede di costruire a confine in base a Convenzione, ad arretrare l'eventuale futura propria costruzione della distanza prevista dalle Norme di zona per i fabbricati.

In entrambi i casi, fatti salvi i disposti del comma successivo, la Convenzione fra i Privati deve essere trascritta nei Registri Immobiliari e consegnata in copia autentica al Comune che la conserverà e la registrerà in apposito elenco, al fine di controllarne la biunivoca applicazione da parte dei contraenti.

L'esercizio della predetta facoltà, comunque, subordinato al preventivo parere favorevole dell'A.C., che verrà espresso in rapporto alla situazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l'intervento, con particolare attenzione sia agli eventuali benefici che la stessa potrebbe trarre, che alle eventuali controindicazioni di natura urbanistico-edilizia.

Il parere positivo dell'A.C. potrà essere condizionato all'impegno dei Contraenti di rispettare, ciascuno per la parte di propria competenza, le eventuali prescrizioni dell'A.C. riguardanti gli allineamenti, le altezze, le tipologie, i materiali ecc., che dovranno venire trascritte nella Convenzione; in tale caso la Convenzione dovrà assumere la forma dell'Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, da registrare a spese dei Privati, redatto a cura del richiedente e sottoscritto per condivisione dal confinante interessato.

E' richiesta la contiguità convenzionata per le costruzioni accessorie poste sul confine.

Art. 13 - CIGLIO DELLA STRADA

E' la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viarie, veicolari e pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, come i marciapiedi, nonché quelle non transitabili, come le strutture di delimitazione, i parapetti, le arginelle, i muri di sostegno ecc., comprese le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate).

Art. 14 - MISURA DELLE DISTANZE FRA FABBRICATI

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, esclusi i balconi chiusi e aperti, i cornicioni e le gronde tutti se sporgenti meno di ml 2,00.

I fabbricati accessori sono soggetti al rispetto sia delle distanze tra fabbricati che dai confini.

La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi i balconi e le gronde, salvo il caso che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale, benché sporgenti in misura pari o inferiore a ml. 2,00.

I singoli progetti devono documentare graficamente il rispetto del distacco prescritto mediante la rappresentazione del perimetro della fascia circostante al fabbricato progettato, avente larghezza corrispondente alla misura del distacco da rispettare.

Tale perimetro è costituito da tratti rettilinei paralleli alle singole fronti fra loro raccordati per tangenza.

Il distacco fra fabbricati consiste nella distanza minima intercorrente fra fronti di edifici diversi che si fronteggiano direttamente od obliquamente.

Per le distanze fra le pareti finestrate dei fabbricati si applicano i disposti dell'art. 9 del D.I. 1444/68.

Qualora fra edifici che si fronteggiano sia interposta una preesistente strada veicolare a fondo cieco, nel calcolo della loro distanza non si applicano le maggiorazioni previste dall'art. 9 del D.I. 2.4.1968 n° 1444; le stesse maggiorazioni continuano a non applicarsi anche se la strada a fondo cieco prosegue nella

consistenza di sentiero e/o di percorso ciclopedonale.

Sono da intendersi strade a fondo cieco quelle che nella Zonizzazione 1:2000 del Piano delle Regole sono identificate come strade comunali minori.

Art. 15 - DISTACCO DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI, DAL CIGLIO DELLA STRADA E ARRETRAMENTI

Per distacco degli edifici dal ciglio della strada si intende la distanza minima di ogni edificio, regolata dalle norme di zona, misurata ortogonalmente al ciglio, compresi i volumi sporgenti, esclusi i balconi aperti, quelli chiusi e le gronde, qualora sporgenti in misura minore o uguale a ml. 2,00, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare o pedonale e che siano posti a meno di metri 4,80 dalla posizione più elevata del suolo stradale.

Sinonimo di distacco dai confini, dalle strade e dalle pubbliche attrezzature o impianti e' l'arretramento dai confini, dalle strade e dalle pubbliche attrezzature o impianti.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma consente l'integrale utilizzazione degli indici di Zona sull'intera area del lotto, quindi, anche su quella che risulta sottoposta al rispetto della distanza dal confine, dalla strada o dall'attrezzatura.

Le singole norme di zona fissano la misura da rispettare nell'arretramento.

Art. 16 - SUPERFICIE COPERTA.

E' la superficie della proiezione sul piano orizzontale, al suolo, delle parti edificate fuori terra.

Le murature perimetrali si considerano virtualmente con uno spessore di mt. 0,30.

Art. 17 - FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, FLUVIALE

Le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e fluviale sono identificate nella Zonizzazione; entro di esse non potranno essere insediate nuove costruzioni comportanti la presenza di persone e di animali.

Ogni tipo di fascia di rispetto, comunque, non concorre nel computo del volume edificabile entro terreni ricadenti in zone limitrofe.

Si intende per fascia di rispetto stradale l'area circostante ad una strada su cui, ai sensi del D.l. n° 1.404/68 e del D.P.R. 16.12.1992, non consentita l'edificazione, bensì solamente la realizzazione delle opere ed impianti tecnici di servizio della strada e del territorio da essa attraversato, le aree di sosta, le fermate di autobus, i parcheggi scoperti, le cabine telefoniche, le cabine di trasformazione della corrente elettrica, i distributori di carburante, i canali d'irrigazione e di smaltimento delle acque meteoriche.

Le fasce di rispetto stradale sono individuate negli ambiti del territorio comunali esterni al perimetro centro abitato ed agli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico stesso.

Le fasce di rispetto stradale hanno anche lo scopo di consentire la realizzazione di allargamenti e di razionalizzazioni dei tracciati viari preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico sia con aumento del calibro stradale che con modifica dei raggi di curvatura o, all'occorrenza, dello stesso asse viario.

La Zonizzazione dello strumento urbanistico documenta tali finalità, individuando i tratti di territorio comunale vincolati a fascia di rispetto della viabilità preesistente e, o, di previsione, limitando, invece, al rispetto del solo arretramento dai cigli stradali esistenti le parti di territorio comunale che evidenziano fabbisogni di razionalizzazione del tracciato viario di limitata entità, comunque realizzabili anche in assenza di fascia di rispetto.

Art. 18 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata in modo esplicito nei progetti, sia d'intervento edilizio diretto, che d'intervento convenzionato.

La destinazione d'uso di ciascuna Zona è stabilita dallo strumento urbanistico; essa consiste nell'insieme delle funzioni regolamentate entro le zone che compongono il territorio comunale; pertanto tale regolamentazione può essere modificata a seguito dell'approvazione di una specifica variante dello stesso strumento urbanistico. Le variazioni della destinazione d'uso degli edifici esistenti saranno ammesse solo nel caso della loro rispondenza alle Norme di zona previste dallo strumento urbanistico.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche vigenti e non comportanti l'esecuzione di opere edilizie, sono soggetti solamente all'obbligo di preventiva comunicazione al Comune, da parte dell'interessato.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche vigenti e comportanti l'esecuzione di opere edilizie, e l'introduzione di nuove destinazioni d'uso sono soggetti a titolo abilitativi in base alla tipologia degli interventi.

Si definiscono le seguenti destinazioni d'uso o funzioni:

*** principale**

quella che caratterizza ogni Zona dello strumento urbanistico Vigente e che predomina fra gli usi e le funzioni ammesse per quella Zona;

*** ammessa**

(o compatibile, complementare, secondaria, accessoria, eventuale, implicita) la o le funzioni che integrano o concorrono a rendere possibile la destinazione d'uso principale, come pure la o le funzioni non rientranti nei precedenti casi che, tuttavia, non contrastano o non risultano incompatibili con la destinazione d'uso principale della zona considerata.

*** non ammessa**

(o esclusa), la funzione esplicitamente vietata dalle Norme di Zona.

Nelle singole Norme di zona sono indicate esplicitamente la destinazione d'uso principale e le funzioni non ammesse.

Le Norme di Zona possono anche stabilire particolari prescrizioni circa le destinazioni d'uso applicabili solo localmente a singoli comparti di Zona o a parte di essi, o a singoli edifici ed aree, in relazione alle caratteristiche dei luoghi e della viabilità, o per effetto di esigenze specifiche che impongono l'applicazione di specifiche limitazioni.

Negli ambiti individuati nella Zonizzazione con apposita perimetrazione, **in quanto sottoposti a Convenzione Vigente**, continuano ad applicarsi fino alla scadenza delle singole Convenzioni le destinazioni d'uso ammesse da dette Convenzioni, in aggiunta a quelle ammesse dalle singole Norme di Zona.

Nella seguente parte di questo articolo sono elencate per ogni destinazione d'uso principale, anche le funzioni ammesse.

a * residenza (funzione principale)

a.1 * sono funzioni complementari della destinazione residenziale le seguenti:

- attività ricettive, di ristorazione, bar di cui al punto **b**);
- attività commerciali di cui al punto **d.1**);
- attività terziarie ed uffici di cui al successivo punto **e.2**);
- attrezzature per il tempo libero e la cultura (palestre, circoli, sedi d'associazioni, gallerie d'arte e musei);

a.2 * sono funzioni ammesse ad ulteriore sostegno della destinazione residenziale, le seguenti:

- residenze collettive, multiproprietà;
- attrezzature d'interesse generale;
- attrezzature pubbliche e private d'uso pubblico;
- attività artigianale non molesta, compresi i relativi depositi strettamente indispensabili, di area non superiore a 150 mq. lordi, purchè insediata in edifici aventi tipologia assimilabile a quella degli edifici residenziali del contesto urbano in cui si debbono inserire;

b * attività ricettive (funzione principale) alberghi, pensioni, locande;

b.1 * sono funzioni complementari della destinazione ricettiva le seguenti:

- ristoranti, mense, pizzerie, fast-food, paninoteche e simili;
- bar (vinerie, pub, birrerie, crotti);
- gelaterie e simili;

b.2 * sono funzioni ammesse a sostegno della destinazione ricettiva, le seguenti:

- bed & breakfast, garni, foresterie, ostelli della gioventù;

c * attività produttive (funzione principale) produzione e trasformazione di beni;

c.1 * sono funzioni complementari della destinazione produttiva le seguenti:

- depositi coperti e scoperti compresi i connessi impianti;
- laboratori di prova dei materiali
- uffici amministrativi, di progettazione, direzionali e simili;
- residenza del custode fino a 450 mc.;
- infermeria, nursery;
- mense, spogliatoi, bar e locali di soggiorno per i momenti di pausa dell'attività del personale;
- aule per la formazione e per l'aggiornamento professionale del personale;

c.2 * sono funzioni ammesse a sostegno della destinazione produttiva, le seguenti:

- foresterie fino a 600 mq. lordi;
- esposizioni dei prodotti fino a 1.000 mq. di s.l.p.;
- spacci aziendali fino a 500 mq. di s.l.p.;
- aree attrezzate per lo sport e il tempo libero dei dipendenti;
- cabine elettriche di trasformazione e impianti simili;

d * **attività commerciali** (funzione principale) vendita di beni;

d.1 * esercizi di vicinato (di cui all'art. 4, comma 1°, lettera d) del D.Lgs. n° 114/98)

sono ammessi la compresenza di attività artigianali di servizio e di piccola produzione a supporto dell'attività commerciale e i connessi depositi strettamente indispensabili, di area non superiore a 150 mq. lordi;

d.2 * medie strutture di vendita (di cui all'art. 4, comma 1°, lettera e) del D.Lgs. n° 114/98)

sono ammessi le attività artigianali di servizio, pubblici esercizi, attività per la ristorazione, bar e riconducibili, i depositi connessi, uffici amministrativi;

d.3 * grandi strutture di vendita (di cui all'art. 4, comma 1°, lettera f) del D.Lgs. n° 114/98)

sono ammessi le attività artigianali di servizio, pubblici esercizi, attività per la ristorazione, bar e riconducibili, i depositi connessi, uffici amministrativi, infermerie, servizi bancari, agenzie d'affari, laboratori di servizio (fotografici, copisteria e simili);

d.4 * centri commerciali (di cui all'art. 4, comma 1°, lettera g) del D.Lgs. n° 114/98)

d.5 * attività di commercio all'ingrosso

sono ammessi:

- i depositi coperti e scoperti;
- la residenza del custode fino a 450 mc.;
- la formazione di cabine elettriche di trasformazione e di impianti simili;

d.6 * stazioni di distribuzione di carburanti

sono ammessi:

- gli impianti di lavaggio
- officine di manutenzione degli autoveicoli
- esposizione per la vendita dei veicoli
- i depositi di combustibili;
- la residenza del custode fino a 150 mq. lordi;

e * **attività terziarie**(funzione principale) attività d'ufficio;

e.1 * sonofunzioni complementari della destinazione terziaria le seguenti:

- attività direzionale pubblica;
- attività direzionale privata;
- attività amministrative e gestionali (banche, assicurazioni e simili, servizi per il territorio);
- agenzie locali di amministrazioni territoriali;
- agenzie turistiche, immobiliari;
- autoscuole e pratiche connesse;

e.2 * sono funzioni ammesse a sostegno della destinazione terziaria:

- gli studi professionali in genere;
- i laboratori medici (d'analisi, odontotecnici, riabilitativi);
- i laboratori di ricerca e di sperimentazione scientifico-tecnica;

f * **servizi pubblici e servizi privati d'interesse generale, eventualmente convenzionati, e attrezzature private non appartenenti alla categoria del terziario**

- alloggi parcheggio a sostegno degli interventi di recupero edilizio;
- aree per parcheggi pubblici e privati;
- asili nido e scuole materne;
- attrezzature culturali;
- attrezzature per la ginnastica individuale;
- attrezzature per il tempo libero;
- attrezzature private d'interesse generale (destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute e all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed ogni altra attività di interesse generale) che estendano l'elenco degli standard urbanistici definiti dal D.I. 1444/68.
- In tutti questi casi sono ammessi anche gli spazi e i volumi destinati all'esercizio di funzioni di supporto delle destinazioni d'uso principale, complementari ed ammesse, quali i depositi, gli impianti tecnici, i servizi direzionali entro il limite del 15 % della superficie lorda di pavimento, nonché la residenza del custode entro 450 mc..

- attrezzature sportive;
- attrezzature sanitarie periferiche, ambulatori, laboratori d'analisi;
- autosili pubblici e privati;
- autorimesse private convenzionate;
- case per anziani;
- case per studenti;
- case destinate alla residenza temporanea di gruppi e associazioni;
- farmacie;
- ostelli per la gioventù;
- palestre per la ginnastica di gruppo;
- ricoveri stagionali per animali domestici;
- scuole primarie;
- scuole secondarie;

g * opere di urbanizzazione

h * impianti tecnologici

- cabine elettriche di trasformazione;
- centraline di controllo della rete gas;
- centrali telefoniche;
- piazzuole ecologiche;
- impianti di sollevamento della fognatura;
- impianti di pompaggio dell'acquedotto;
- vasche volano per acque meteoriche;
- vasche di sedimentazione e di laminazione di corsi d'acqua;
- opere idrauliche in genere;
- i campi fotovoltaici;
- i campi eolici;

Art. 19 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE NELLE VARIE ZONE

Nel presente articolo sono indicate per ciascuna Zona le destinazioni d'uso non ammesse per il cui elenco si rinvia all'Art. 18 delle presenti Norme.

Sono fatte salve le funzioni complementari espressamente citate nel predetto articolo, le destinazioni espressamente regolate dalle singole Norme di Zona e le destinazioni preesistenti alla data d'adozione della presente norma che risultino essere in contrasto con i seguenti disposti, per il cui mantenimento sono ammessi gli interventi conservativi compresi la ristrutturazione e gli incrementi di SLP regolati dall'Art. 22 a cui si rinvia.

ZONA A - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere:

c.1, c.2, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6 ;

ZONA B1 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere:

c.1, c.2, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6;

ZONA B2 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere:

c.1, c.2, d.3, d.4, d.5, d.6 ;

ZONA B3 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere:

b.1, c.1, c.2, d.3, d.4, d.5, d.6

AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO

non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **a.2, b.1, b.2, c.1, c.2, d.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, e.1, e.2, f;**

ZONA E1 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere:

a.1, a.2, b.1, d.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, e.1, e.2, f ;

ZONA E2 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere:

a.1, a.2, d.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, e.1, e.2, f ;

Provincia di Lecco

COMUNE DI CARENNO

PIANO DELLE REGOLE

Allegato 3.1 – REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE

ZONA E3 - non sono ammesse

le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere:

a.1, a.2, b.1, d.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, e.1, e.2, f ;

ZONA V1 - non sono ammesse

Tutte le destinazioni elencate all'Art. 18 salva quella indicata alla lettera **b.2**

ZONA V2 - non sono ammesse

Tutte le destinazioni elencate all'Art. 18 salva quella indicata alla lettera **b.2**

ZONA V3 - non sono ammesse

Tutte le destinazioni elencate all'Art. 18 salva quella indicata alla lettera **b.2**

ZONA V4 - non sono ammesse

Tutte le destinazioni elencate all'Art. 18 salva quella indicata alla lettera **b.2**

ZONA V5 - non sono ammesse

Tutte le destinazioni elencate all'Art. 18 salva quella indicata alla lettera **b.2**

ZONA STERILE IMPRODUTTIVA

non sono ammesse tutte le destinazioni elencate all'Art. 18; per tali Zone, in accordo con la Provincia di Lecco sono fatte salve le attrezzature, i ricoveri e i rifugi a sostegno dell'escursionismo, dell'alpinismo, della speleologia, dell'attività agro-silvo-pastorale e della protezione civile.

ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 18 fatte salve le funzioni complementari di cui alla lettera **a.1** e **b.2** del predetto articolo.

ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE, SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE GENERALE ED ATTREZZATURE RELIGIOSE

non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 18 fatte salve quelle indicate alla lettera **a.1** , **b.2** ed **f** .

ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 18, fatte salve la formazione in modo convenzionato di autorimesse private e l'applicazione delle specifiche disposizioni degli articoli 24 e 25 delle presenti Norme a cui si rinvia.

Art. 20 - SOSTENIBILITA' DELL'ASSETTO INSEDIATIVO COMUNALE, VOLUMETRIE COMPENSATIVE, PEREQUATIVE E D'INCENTIVAZIONE

Il Piano dei Servizi declina gli indirizzi e le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in misura più dettagliata e rapportata al contesto delle risorse territoriali comunali, nonché ai fabbisogni ed alle problematiche specifiche della programmazione locale, in sintonia con gli Atti di programmazione regionale.

I contenuti di natura programmatica del Piano dei Servizi si sviluppano anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto del quadro di riferimento costituito dalle programmazioni provinciale e regionale.

Le variazioni e le integrazioni del Piano dei Servizi dovranno essere precedute da apposita Delibera d'indirizzo della Giunta comunale, finalizzata anche a garantirne la pubblicità ai sensi dell'Art. 13.2 della L.R. n°12/2005.

Art. 21 - VOLUMETRIE COMPENSATIVE

Il Piano dei Servizi promuove la programmazione coordinata con i privati mirati al convenzionamento degli interessi privato e pubblico in forma di:

- esecuzione e fornitura chiavi in mano al Comune di opere d'interesse generale a fronte di assegnazione al Privato di predeterminata capacità edificatoria di aree di proprietà privata e/o pubblica;
- cessione di aree al Comune ed esecuzione di opere d'urbanizzazione primaria e/o secondaria a fronte di assegnazione al Privato di predeterminata capacità edificatoria di aree di proprietà privata e/o pubblica;
- fornitura alla collettività di servizi e/o prestazione di servizi d'interesse generale;
- cessione di aree al Comune per l'esecuzione di opere e/o di interventi di formazione di aree di verde di connessione e/o di estensione della rete ecologica comunale, mirati ad obiettivi di salubrità dell'aria, di igiene ambientale e di mitigazione acustica dei luoghi contigui alle attività produttive generatrici di disturbo acustico e/o riferibili ai nuovi insediamenti da realizzare in modo convenzionato;

- all'incremento delle volumetrie e/o SLP preesistenti negli ambiti consolidati, nei limiti stabiliti dalle presenti norme per le volumetrie perequative, a favore dei privati che non dispongono di aree da cedere al Comune per potere fruire delle volumetrie perequative;

I proprietari degli immobili aventi destinazioni d'uso diversa da quella residenziale, comunque interessati a fruire di **integrazioni di preesistenti Superfici coperte e/o di preesistenti Superfici lorde di pavimento**, possono acquisire le occorrenti superfici direttamente dal Comune, cedendo gratuitamente le aree occorrenti per la formazione di interventi di verde di compensazione, in modo contestuale, quantificando dette superfici, in ragione di **1,00 mq. Sf. = 0,10 mq. di SLP.**

La Convenzione con l'A.C., regola la quantificazione delle volumetrie e/o delle superfici coperte e/o delle SLP, nonché i modi e i parametri per l'edificazione, i tempi dell'utilizzazione delle stesse e le eventuali fideiussioni di garanzia.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili fra privati e sono annotati nel Registro d'uso a cura dell'A.C..

Art. 22 - VOLUMETRIE PEREQUATIVE

Il Piano dei Servizi promuove la programmazione coordinata degli interventi pubblici e privati mirati alla realizzazione singola o combinata di nuove sedi stradali, di allargamenti stradali localizzati, di parcheggi d'ogni tipologia (scoperti, coperti, pluripiano interrati e/o fuoriterra), di autorimesse pertinenziali di edifici del tessuto urbano consolidato che ne siano sprovvisti o che, comunque, denotino carenze di dotazione e/o fabbisogni arretrati di tali pertinenze, di sistemazioni ambientali e paesaggistiche connettabili alla fruizione pedonale e ciclabile del territorio.

I terreni privati che il Piano dei Servizi destina alla formazione di:

- nuova viabilità
- allargamenti della viabilità già esistente
- spazi pedonabili
- piste ciclabili e connesse sistemazioni ambientali, paesaggistiche e/o ecologiche
- parcheggi pubblici in soprassuolo

fruiscono di un indice fondiario che concorre a costituire per ciascun ambito, una **volumetria perequativa** direttamente proporzionale alla superficie fondiaria dell'area oggetto d'acquisizione pubblica e/o d'utilizzo pubblico, in misura di **0,03 mc/mq** .

L'Operatore privato che intenda realizzare , nelle aree sopra citate, ricoveri per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, eventualmente anche ripartiti in quote di uso pubblico, di uso privato e di tipo pertinenziale, fruirà, in modo convenzionato, di ulteriori volumetrie perequative quantificabili come prodotto della superficie lorda complessiva di pavimento per l'indice fondiario **0,30 mc/mq.** in aggiunta alla quota di volumetria perequativa afferente all'area oggetto d'intervento; dovrà comunque essere garantita la cessione all'amministrazione comunale dell'area in soprassuolo

I Proprietari cedenti gratuitamente all'A.C. tali aree hanno la facoltà di utilizzare direttamente tali volumetrie, insediandole negli ambiti consolidati anche ad eventuale integrazione di volumetrie residenziali preesistenti, entro il limite di saturazione massimo del **+ 15%** del preesistente, ad esclusione dei Vecchi nuclei ove il predetto limite si riduce al **+ 10%** ed ove la predetta volumetria è utilizzabile per i soli edifici ristrutturabili, non essendo possibile il suo utilizzo nei casi di edifici da restaurare e da risanare conservativamente.

La fruizione delle volumetrie perequative è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'A.C., regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune, la quantificazione della volumetria perequativa corrispondente a detta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della stessa, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione in area diversa dal comparto che la genera, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi, di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione.

Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

Il Proprietario che non fosse interessato all'utilizzo diretto della volumetria perequativa ha la facoltà di cedere a Terzi tale utilizzazione, sia interamente che frazionandola in quote; in tal caso la Convenzione sarà volturata a favore dei subentranti, mediante Atto pubblico e conserverà le limitazioni espresse nel comma precedente.

E' facoltà dell'A.C. di aderire, in modo convenzionato, a richieste private di organizzazione dei ricoveri scoperti, o coperti, di autoveicoli anche in eventuale compresenza di una pluralità di destinazioni d'uso compatibili con il servizio di ricovero dei veicoli; in tali casi, la Convenzione ammetterà le destinazioni funzionalmente compatibili e regolerà l'attuazione degli interventi, mediante specificazione di idonei parametri urbanistico edilizi, in relazione all'ubicazione, alla tipologia delle destinazioni d'uso, all'entità e alla qualità degli interventi, nonché in relazione all'entità del profitto pubblico conseguibile dall'applicazione dei dispositivi perequativi.

Le costruzioni disciplinate dal precedente comma e le sistemazioni esterne ad esse pertinenti sono disciplinate dalle singole convenzioni, non concorrono ai computi volumetrico e del rapporto di copertura, ma sono sottoposte al rispetto dei minimi prescritti per le distanze dai confini, dal ciglio della strada e dai fabbricati, fatta salva l'applicazione del Codice civile.

E' ammessa la promozione d'iniziativa comunale, nei casi di carenza o d'insufficienza della partecipazione privata.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono liberamente commerciabili fra privati e utilizzabili anche per scopi di compensazione urbanistica ai sensi del primo comma dell'art. 11 della LR n°12/2005 s.m.i. .

Art. 23 - VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione è accompagnato da impegnativa unilaterale e/o da convenzione contemplante l'utilizzazione da parte dei privati di volumetrie d'incentivazione urbanistica a condizione che le stesse siano mirate:

- alla promozione dell'edilizia bioclimatica ed ecocompatibile
- alla promozione del risparmio energetico fino al raggiungimento della Classe A
- all'adeguamento antisismico degli immobili esistenti nei Vecchi nuclei e negli ambiti consolidati

Tali interventi fruiscono del premio volumetrico gratuito in misura massima di **+15%** delle volumetrie preesistenti, attribuibile in sede di rilascio del Permesso di costruire e/o di deposito della DIA.

Art. 24 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DI STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO E DELLE AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO D'INTERESSE GENERALE

I terreni privati che il Piano delle Regole vincola a Standard urbanistico parcheggio pubblico ed a parcheggio privato d'interesse generale, alla formazione di nuove sedi stradali e di allargamenti stradali localizzati fruiscono di un indice fondiario di **0,30 mc/mq** che concorre a costituire per ciascun comparto una volumetria direttamente proporzionale alla superficie fondiaria del comparto stesso.

La fruizione di tale volumetria è subordinata alla stipula di una Convenzione fra il Proprietario e l'A.C., regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune, la quantificazione della volumetria perequativa della predetta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della predetta volumetria, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione in area diversa dal comparto standard che la genera, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione.

Il Proprietario cedente ha la facoltà di utilizzare direttamente tale volumetria, insediandola, anche ad eventuale integrazione di altre volumetrie ivi preesistenti e/o, entro il limite di saturazione massimo del + 15% rispetto all'indice fondiario di zona, ad esclusione delle Zone A dove tale limite si riduce al 10%

Il Proprietario ha la facoltà di cedere tale volumetria a Terzi, sia interamente che mediante frazionamento in quote; in ogni caso la Convenzione sarà volturata e frazionata a favore dei subentranti, mediante Atto pubblico e conserverà la predetta limitazione rispetto al limite massimo di saturazione del 15% delle volumetrie preesistenti nei diversi ambiti oggetto di nuova localizzazione.

L'Operatore che intenda realizzare ricoveri per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, in modo convenzionato fruirà di un ulteriore beneficio volumetrico, quantificato come prodotto della superficie lorda di pavimento prevista dall'intervento per l'indice fondiario di 0,30 mc/mq., per ciascun piano da realizzare.

I terreni privati che il Piano delle Regole vincola alla formazione di aree Standard V1, V3 e V4 fruiscono di un indice fondiario di 0,015 mc./mq.

Art. 25 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE COMPENSATIVE E DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE

Le Volumetrie compensative e le volumetrie perequative che discendono dall'applicazione dei disposti delle presenti norme, sono utilizzabili, prioritariamente, in applicazione di criteri orientati al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale ed alla riorganizzazione ambientale degli spazi già edificati degli ambiti consolidati, che necessitino di incrementi volumetrici. ammessi dal presente articolo, a bilanciamento dell'offerta al Comune di Servizi e, o, di utilità pubblica e/o d'interesse generale, da parte dei Privati interessati alla fruizione di dette volumetrie.

In tutti i casi, i computi delle volumetrie perequative e delle volumetrie compensative saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla fruizione delle stesse, sulla base di allegati grafici costituiti da Schede catastali e da rilievi quotati dello stato di fatto, sia delle aree che delle eventuali volumetrie in esse preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati, nei limiti stabiliti dal Piano dei Servizi.

Al fine di incentivare gli interventi conservativi degli edifici compresi nel Vecchio nucleo, l'utilizzo delle Volumetrie compensative è ammesso solamente nei casi di interventi diretti di ristrutturazione edilizia non comportante l'integrale demolizione del fabbricato con successiva ricostruzione, ed è limitata all'incremento del 10% della volumetria già insediata, computata al lordo delle superfetazioni.

I proprietari degli immobili interessati a fruire degli incrementi volumetrici compensativi possono acquisire le occorrenti volumetrie direttamente dal Comune, corrispondendo gli importi stabiliti per la loro monetizzazione, quantificando dette aree in rapporto diretto con l'equivalente volumetria perequativa, in ragione di **1,00 mq = 0,3 mc.** , o, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 3,33 mq.** .

I proprietari degli immobili residenziali ricadenti **negli ambiti consolidati diversi dal Vecchio nucleo** che siano interessati a fruire di tali incrementi volumetrici compensativi, possono acquisire le occorrenti volumetrie direttamente dal Comune fino al massimo del + 20% della volumetria preesistente, corrispondendo gli importi stabiliti per la monetizzazione delle aree per parcheggio, quantificando dette aree in rapporto diretto con l'occorrente volumetria perequativa e/o compensativa, in ragione di **1,00 mq = 1,00 mc.** , o, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 1,00 mq.** .

I proprietari di immobili a destinazione diversa da quella residenziale ricadenti in **ambiti consolidati diversi dal Vecchio nucleo** che siano interessati a fruire di incrementi di superficie coperta e/o di superficie lorda di pavimento in quantità non eccedenti del + 20% del preesistente, possono acquisire dette superfici direttamente dal Comune, convenzionalmente; la Convenzione tradurrà le corrispondenti quantità sulla base del rapporto 1,0 mq. = 4,50 mc. .

Ove occorra, al fine d'incentivare la creazione di spazi liberi nel tessuto urbano consolidato è ammesso il trasferimento volumetrico in altra area edificabile del volume preesistente che, a cura e spese del Proprietario, viene destinato alla demolizione, a fronte della cessione gratuita al Comune della corrispondente area di risulta da utilizzare per gli scopi già disciplinati dal Piano dei Servizi e/o che saranno disciplinati dalla sua integrazione in applicazione dei disposti dell'Art. 9 Sub. 15 della L.R. n° 12/2005 s.m.i. .

L'utilizzazione delle volumetrie e delle superfici perequative e/o compensative è subordinata a Convenzione, regolante le modalità di utilizzo e l'entità delle volumetrie.

Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato all'ufficio tecnico comunale ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo e di ogni altra disposizione delle NTA che preveda l'Obbligo di sottoscrizione di Convenzioni attuative di Vincoli specifici.

Nel caso che le volumetrie e le superfici perequative e/o compensative siano richieste contestualmente al Permesso di costruire o alla DIA, la corrispondente monetizzazione si tradurrà in un atto autorizzatorio alla loro realizzazione, notificato contestualmente all'avviso di rilascio del permesso di costruire o alla lettera di imputazione degli oneri, nel caso della DIA.

Le volumetrie e le superfici perequative e/o compensative assegnate dovranno essere registrate nel Piano dei servizi sul soddisfacimento degli standards e nel Registro d'uso.

I Privati interessati ad ottenere, dall'A.C., l'individuazione nella Zonizzazione in scala 1:2000 di determinati ambiti da sottoporre a regolamentazione specifica nelle N.T.A., mirata alla loro utilizzazione edificatoria a fronte di un'offerta perequativa di Servizi e/o di utilità d'interesse generale, potranno inoltrare specifiche **Istanze al Sindaco** entro la data del **31 Marzo di ciascun anno**, per consentire all'A.C. di valutare la coerenza programmatica ed urbanistica di ciascuna Istanza, in tempo utile, per potere adeguatamente integrare il Piano dei Servizi in coerenza con il Programma triennale delle opere pubbliche, mediante accoglimento delle Istanze condivisibili.

I comparti oggetto di Istanza di regolamentazione specifica, di cui al comma precedente, potranno interessare sia ambiti consolidati che ambiti di espansione.

I valori unitari delle Volumetrie perequative, e delle Volumetrie compensative, come pure i valori unitari delle Superfici lorde di pavimento rispettivamente, perequative e compensative, come pure i valori unitari di monetizzazione delle aree standard e/o delle aree servizi, saranno determinati ed aggiornati annualmente, entro la data del **31 Marzo**, con specifiche deliberazioni del Consiglio comunale, tenendo conto degli aggiornamenti periodici dei valori di soprassuolo stabiliti annualmente dalla Commissione espropri provinciale.

Art. 26 - RICOVERI PER AUTO E FABBRICATI ACCESSORI

Sono costruzioni a servizio del fabbricato principale preesistente o di nuova edificazione.

Tali costruzioni, non autorizzabili in assenza del fabbricato principale, possono essere costituite da tettoie, da autorimesse o fabbricati accessori.

Tali costruzioni non sono da computare volumetricamente, nè come superficie coperta qualora siano aperte almeno sul 50% del perimetro ed altezza media interna inferiore a metri 2,50 con un massimo di metri 3,00 misurata all'estradosso della copertura nel limite del 20% della superficie coperta dell'edificio principale.

Nel rispetto di tale altezza, previa convenzione queste costruzioni possono essere poste sul confine di proprietà, ma non sul confine delle strade e degli spazi pubblici, deve comunque essere rispettata la distanza tra pareti finestrate e tra edifici di differente proprietà.

Nel caso di altezze maggiori e di chiusure perimetrali superiori al 50% del perimetro, tali costruzioni sono soggette alle Norme di zona, sia per le verifiche della volumetria che del rapporto di copertura e delle distanze.

E' ammesso l'interramento parziale di tali costruzioni anche a confine di proprietà, con esclusione dei confini adiacenti a strade e piazze per i quali si applicano gli arretramenti stabiliti dalle Norme di zona.

Art. 27 - SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO

E' la superficie che, al lordo degli spazi di manovra e d'accesso, dev'essere destinata all'interno della

proprietà privata, preferibilmente in fregio agli spazi pubblici, al ricovero coperto o scoperto degli autoveicoli, sia per gli interventi di nuova costruzione avente destinazione residenziale, come pure di ogni costruzione da trasformare al fine dell'introduzione della destinazione residenziale mediante l'esecuzione di opere edilizie riconducibili alla ristrutturazione edilizia.

Le predette norme, comunque, si applicano anche agli eventuali Piani di Recupero localizzabili nelle Zone A, mentre non si applicano nei casi di comprovata impossibilità di accesso veicolare al tessuto viario o all'immobile, a giudizio dell'Ufficio Tecnico comunale.

Tale superficie può essere direttamente adibita allo stazionamento collettivo dei veicoli, sia al coperto che all'aperto, nell'ambito dei lotti privati, che alla formazione di autorimesse private o di box singoli.

Tali spazi costituiscono pertinenze inscindibili delle costruzioni.

Al fine del calcolo della dotazione di aree per parcheggi privati inerenti alle costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a - per destinazioni residenziali = 10,00 mq./100 mc. da ubicarsi, se possibile, in fregio alle strade;
b - per le destinazioni commerciali, artigianali e terziarie che implicino affluenza di pubblico prescritta la formazione di parcheggi nella misura pari al 50 % della superficie che risulta accessibile al pubblico.

Tali parcheggi dovranno essere ubicati in fregio alle strade o agli spazi pubblici più prossimi e dovranno risultare agevolmente accessibili da chiunque, senza provocare intralci alla circolazione.

In tutti i casi d'impossibilità oggettiva a localizzare le predette aree nei modi sopra stabiliti, il richiedente il Permesso di costruire è tenuto a convenzionare con l'Amministrazione comunale la realizzazione coordinata dei posti auto privati nell'ambito dei comparti destinati a Parcheggio pubblico.

Art. 28 - INTERVENTI EDILIZI SUI FABBRICATI PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME RICADENTI IN TUTTO O IN PARTE IN ZONE INEDIFICABILI PER VINCOLO DI RISPETTO IGIENICO, STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE

Per tali edifici saranno consentite opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione, di restauro, di consolidamento e di ristrutturazione, nel rispetto delle vigenti norme, regionali e statali, in materia e alle seguenti condizioni:

- dovranno essere adeguatamente sistemate le fronti poste in fregio alle strade;
- nei casi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni esistenti dovranno essere riassorbite dal rinnovato disegno dell'edificio.

Nel caso di modifica delle destinazioni originarie a favore di quella residenziale, ammessa l'intera utilizzazione del volume esistente all'adozione dello strumento urbanistico senza alcun incremento.

Nel caso di riutilizzo del volume preesistente a favore dell'attività ricettiva turistica e di ristorazione aperta al pubblico (crotti, trattorie, birrerie, bar, ritrovi e simili) ammesso l'incremento volumetrico del volume esistente alla data d'adozione dello strumento urbanistico in forma di "una tantum", nella misura massima del 20 % , nel rispetto dei caratteri architettonici originari, con l'esclusione degli immobili posti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale.

L'eventuale parte aggiunta non dovrà essere ubicata in fregio alle strade.

Art. 29 - CALIBRO VIRTUALE DELLE STRADE ESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME

Considerata la prevalente inadeguatezza del calibro delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico, nonché di quelle private di uso pubblico, al fine di provvedere al loro futuro adeguamento, mediante la realizzazione di allargamenti e di altre opere di sistemazione (quali gli incroci, i triangoli di visuale libera, le aree di parcheggio ecc.), a ciascuna strada esistente viene attribuito uno specifico calibro virtuale da ripartire simmetricamente rispetto all'asse stradale attuale, secondo la classificazione seguente:

ml 7,00 - Strada Provinciale n° 180,

ripartiti in ml. 6,00 di asfaltatura e ml. 0,50 di banchina per ciascun ciglio fatti salvi, temporaneamente, i minori calibri esistenti.

Nel caso di formazione di marciapiedi a lato di tale strada, questi non potranno avere larghezza inferiore a ml 1,50 e non potranno utilizzare lo spazio destinato alle predette banchine laterali che dovranno essere utilizzate per la predisposizione di condotte e di captazioni per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Nei tratti di strada attraversanti il centro abitato e le aree costituenti gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico in aggiunta al predetto calibro, quando risulti possibile, dovrà essere realizzata e delimitata con apposita segnaletica orizzontale e verticale, una pista ciclabile per ogni senso di marcia, di larghezza non inferiore a 1,00 ml.

ml 6,00 - le strade comunali e le strade private di uso pubblico

sono tollerati i minori calibri esistenti, transitoriamente, in attesa dell'attuazione degli specifici progetti pubblici e privati di razionalizzazione dei tracciati e di ampliamento dei calibri;

ml. 3,00 - le strade agro-silvo-pastorali

ml. 2,50 - la strada agro-silvo-pastorale per Colle di Sogno

ml 2,00 - tutte le strade vicinali e consorziali segnate nella mappa catastale,

nonostante gli eventuali minori calibri realmente esistenti in alcuni tratti;

ml 1,00 - tutti i sentieri di fatto esistenti sul territorio comunale,

nonostante gli eventuali minori calibri realmente esistenti in alcuni tratti.

E' facoltà delle Amministrazioni Comunale e Provinciale, in base alle rispettive competenze, in esecuzione di progetti regolarmente approvati, di procedere alla realizzazione di opere di sistemazione stradale all'interno delle porzioni comprese nell'indicato calibro virtuale, appartenenti a lotti contigui alle strade pubbliche esistenti, nonchè all'interno delle relative fasce di rispetto.

Le singole norme di zona stabiliscono i distacchi degli edifici dai cigli delle strade.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e/o di trasformazione della viabilità forestale, delle mulattiere e dei sentieri montani dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Comunità Montana.

Nel caso che la larghezza reale delle strade preesistenti all'Adozione del Piano delle Regole risulti essere inferiore, in talune posizioni del loro tracciato, al calibro virtuale sopra descritto, i distacchi stabiliti dalle norme di zona, aumentati della metà del corrispondente calibro virtuale, saranno applicati dall'asse stradale ai fini della salvaguardia dei futuri allineamenti, fatta salva ogni differente indicazione dell'Ufficio tecnico comunale.

In assenza di specifiche previsioni nella Zonizzazione circa la formazione di nuovi tracciati stradali, le prescrizioni del precedente comma valgono anche per i distacchi da applicare alle strade vicinali ed ai sentieri rappresentati in mappa, con la limitazione a metà della misura dei distacchi stabiliti dalle norme di zona per ciascun ciglio nel caso delle strade vicinali e con la limitazione ad un quarto, nel caso dei sentieri.

In ogni caso sono fatti salvi gli interventi conservativi di fabbricati di epoca precedente all'anno 1920 in tutto o in parte ricadenti entro i limiti dei distacchi sopra indicati.

Le strade private di uso pubblico e quelle private a fondo cieco aperte al pubblico dovranno essere dotate di adeguata area di manovra da destinare all'inversione di marcia, con diametro minimo di ml. 10,00.

Sono tollerati i calibri reali esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico avente misura inferiore a ml. 6,00 fino a quando non si creeranno le condizioni per il loro adeguamento alle presenti Norme.

Nei casi di comprovata impossibilità a realizzare l'integrale adeguamento alle presenti norme della viabilità privata preesistente saranno consentite le trasformazioni determinate dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 30 - DEPOSITI TEMPORANEI PER I RIFIUTI DOMESTICI

Tutti i nuovi interventi edilizi sono tenuti a realizzare un apposito manufatto di deposito e di conservazione temporanea dei rifiuti domestici da coordinare con la recinzione privata e da ubicare in posizione facilmente accessibile dalla strada pubblica.

Tale manufatto dovrà assolvere anche alla funzione di schermo visivo al fine di impedire la visione diretta dei contenitori o dei sacchi dei rifiuti, senza per creare ostacolo alla visuale libera per i veicoli percorrenti la viabilità pubblica.

Ove lo richiedessero motivi di igiene, facoltà dell'A.C. di prescrivere ad ogni edificio esistente alla data di adozione dello strumento urbanistico la realizzazione di tali manufatti, anche in assenza di richiesta di intervento edilizio.

Art. 31 - PASSI CARRAI E INNESTI SU STRADE COMUNALI DI STRADE PUBBLICHE, DI STRADE PRIVATE E DI STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO

E' vietato realizzare nuovi passi carrai e/o nuovi innesti stradali su strade pubbliche, di strade pubbliche, private e private di uso pubblico, nei seguenti casi:

- a distanza inferiore a 8,00 ml. dagli incroci e dalle curve della strada pubblica;
- in contropendenza rispetto alla strada pubblica, salvo che sia interposta fra le due strade un'area di raccordo orizzontale di lunghezza non inferiore a ml. 2,50 ;
- con il nuovo asse stradale obliquo rispetto all'asse della strada pubblica.

Per le altre disposizioni si rinvia al vigente Regolamento comunale in materia

Art. 32 - RECINZIONI

In tutto il territorio comunale, ad esclusione delle Zone boschive e pascolive, è ammessa l'elevazione di muri di cinta con altezza media di ml. 0,80; nel caso fossero necessarie recinzioni di maggior altezza, ammesso l'uso combinato di detti muri con recinzioni costituite da altri materiali fino all'altezza massima di ml. 1,80.

Nel caso di recinzioni a gradoni su terreni in pendio ammessa l'altezza media di 1,00 ml. della sola parte in muratura e l'altezza media non superiore a 120 ml. della sovrastante parte di recinzione trasparente.

In caso di formazione di riporti di terra per la realizzazione di raccordi fra differenti pendenze o, comunque, in presenza di dislivelli artificiali, ammesso l'uso combinato di murature di recinzione e di sostegno, con altezza media limitata a 1,50 ml. calcolata con riferimento al suolo più basso, saranno ammesse deroghe alle altezze sopra citate in caso di comprovata e dimostrata necessità tecnica.

E' prescritta la convenzione fra confinanti in caso di realizzazione di murature di sostegno che modificano l'andamento naturale del terreno in corrispondenza di confini di proprietà. E' vietato l'uso di fili spinati.

E' ammesso l'uso di piante rampicanti, di siepi e di sistemazioni a verde.

Le eventuali pensiline di copertura dei cancelletti pedonali non potranno sporgere dall'allineamento della recinzione, sul lato della strada.

Le nuove recinzioni dovranno essere arretrate di ml. 3,50 dall'asse stradale esistente; nel caso di preesistenza di edifici a filo strada sul lato opposto della strada, la nuova recinzione dovrà essere arretrata di ml. 7,00 dal predetto edificio.

Sono fatti salvi i diversi allineamenti stabiliti dallo strumento urbanistico. o da studi di fattibilità, o da progetti d'iniziativa pubblica.

Gli allineamenti preesistenti eventualmente diversi da quanto precedentemente prescritto potranno essere conservati e sottoposti solo ad opere di ordinaria manutenzione fino a quando non venga diversamente stabilito da specifiche iniziative comunali.

Le recinzioni poste sul confine fra proprietà pubblica e privata dovranno insistere su quest'ultima.

Le recinzioni adiacenti ad incroci stradali, a passi carrai ed a spazi di sosta o parcheggi, dovranno possedere forme e dimensioni tali da non ostacolare la visibilità e le manovre di inserimento dei veicoli sulla sede stradale; a tal fine, dovranno essere risolte obliquamente di 45° gradi rispetto all'asse stradale.

Le recinzioni adiacenti ai lati interni delle curve dovranno essere ulteriormente arretrate di ml. 1,00 per agevolare la visuale libera per i veicoli in transito.

Le recinzioni potranno essere rimosse a cura e spese del comune quando lo richieda la realizzazione di opere pubbliche quali gli allargamenti stradali, i marciapiedi, le canalizzazioni interrato ed ogni opera di urbanizzazione occorrente.

Nel caso di rimozioni, di modifiche o di ampliamenti di recinzioni preesistenti o comunque di lavori eseguiti in concomitanza con la realizzazione di opere pubbliche, anche se non gestiti dal Comune, quali gli interventi su ogni tipo di condotta interrata, comprese le linee telefoniche ed elettriche, i gasdotti, gli acquedotti, o le sistemazioni viarie disposte dall'Amministrazione provinciale, dovranno essere adottati i nuovi allineamenti previsti dallo strumento urbanistico o stabiliti da specifici Progetti d'iniziativa pubblica.

Art. 33 - MARCIAPIEDI

I Proprietari dei lotti situati in fregio alle strade pubbliche o di uso pubblico, sono tenuti a cedere o, comunque, a mettere a disposizione a tempo indeterminato, mediante specifico Atto unilaterale d'obbligo da registrare, le aree occorrenti alla formazione dei marciapiedi, ogni volta che la loro realizzazione sia prevista da un progetto d'iniziativa comunale o venga prescritta al momento del rilascio del Permesso di costruire sulla scorta degli

esiti di specifici Studi di fattibilità predisposti dall'Amministrazione comunale.

La larghezza minima dei marciapiedi non potrà essere inferiore a ml 1,50.

In corrispondenza dei passi carrai dovrà essere realizzato lo scivolo d'accesso con lunghezza superiore di ml. 1,50 alla larghezza del passo stesso.

Nel caso di comprovata impossibilità di applicazione integrale delle presenti norme e in assenza di specifici Studi di fattibilità saranno consentite soluzioni determinate dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 34 - EDIFICI CONDONATI

Gli edifici interamente o parzialmente condonati sono considerati come esistenti alla data in cui avvenuto l'abuso per il quale stato rilasciato il Condono, ad ogni effetto.

Art. 35 - STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLE PRESENTI NORME

Gli edifici esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico, che risultino essere in contrasto con le previsioni dello strumento stesso, potranno subire trasformazioni unicamente nel rispetto delle presenti Norme, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di risanamento igienico.

Art. 36 - STUDIO GEOLOGICO E SISMICO DI SUPPORTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO

L'intero territorio comunale stato oggetto di uno studio delle sue specifiche caratteristiche geologiche, idrologiche e sismiche che si compone di una Relazione illustrativa e di Tavole tematiche documentanti analiticamente la consistenza fisica del suolo e del sottosuolo e gli aspetti problematici che li riguardano e di Norme tecniche, a cui si rinvia e che costituiscono parte integrante delle presenti norme, nell'appendice del presente fascicolo.

Ogni iniziativa di trasformazione e di uso del territorio comunale ai fini insediativi, privati e pubblici, subordinata al rispetto della Carta di fattibilità geologica in scala 1:2000 e 1:5000, a cui si rinvia, che copre l'intera estensione del territorio comunale.

La Zonizzazione in scala 1:2.000, mediante la rappresentazione dell'insieme delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua censiti, recepisce gli esiti degli studi di definizione del reticolo idrografico del territorio comunale, appositamente espletati su incarico dell'Amministrazione comunale, che hanno acquisito il parere favorevole della Regione Lombardia Struttura Sviluppo del Territorio sede territoriale di Lecco, a cui si rinvia.

Gli interventi di ogni tipo realizzabili entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua principale sono disciplinati dal R.D. 523/1904 ed autorizzati dalla Struttura regionale Sviluppo del Territorio di Lecco, mentre quelli relativi alle fasce di rispetto del Reticolo idrografico minore, sono disciplinati dal Regolamento di polizia idraulica comunale, parte integrante del Piano delle Regole, a cui si rinvia integralmente.

La Zonizzazione in scala 1:2000 rappresenta con colore rosso l'insieme delle quote di comparti edificabili e non edificabili ricadenti in aree di classe 4, entro cui non potranno essere insediate nuove volumetrie; le eventuali volumetrie ad esse corrispondenti, nel rispetto delle Norme di Zona, potranno essere insediate sostitutivamente nelle porzioni residue dei lotti di proprietà ricadenti in aree di classi diverse dalla classe 4.

I progetti d'iniziativa pubblica concernenti l'insediamento d'infrastrutture e d'impianti tecnologici che in talune posizioni interessanti aree di Classe 4, potranno essere assentiti solo in subordine alla preventiva approvazione di un dettagliato Studio geologico tecnico e, se occorrente, di un Progetto esecutivo di messa in sicurezza o di bonifica dei luoghi interessati, da assentire separatamente da quello dell'opera pubblica principale e preliminarmente allo stesso.

Art. 37 - ATTIVITA' ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE, PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO, RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI

Per le predette attività, in caso di motivate necessità d'aggiornamento tecnologico del ciclo produttivo o di adeguamenti normativi degli spazi, degli impianti e dei servizi anche per motivi igienici, sono ammessi la conferma e l'incremento mediante cambio d'uso di una quota contigua di destinazione residenziale preesistente a favore dell'attività, in misura non superiore al 25 % della superficie utile destinata all'attività.

In assenza di volumetria residenziale preesistente in contiguità, ammesso l'incremento della superficie utile destinata all'attività fino al 25 % di quella preesistente, a condizione che la parte aggiunta si armonizzi per carattere con quella originaria, previa eliminazione delle superfetazioni.

Le stesse norme si applicano alle attività cadute in disuso a condizione che la loro riattivazione costituisca supporto e servizio per la fruizione turistica del territorio comunale.

Nei casi di accessibilità esclusivamente pedonale di attività commerciali e di servizio che comportino affluenza di pubblico, come pure nei casi di dimostrata carenza di aree da adibire a parcheggio, è fatto obbligo di convenzionamento al fine dell'effettiva messa a disposizione delle aree di parcheggio pubblico. Può sostituire la convenzione un atto unilaterale d'obbligo che impegni il privato a garantire la disponibilità di spazi per parcheggio.

Art. 38 - DEPOSITI PER ATTREZZI AGRICOLI, POLLAI, CONIGLIERE, OVILI E CAPANNI DA CACCIA

Nel rispetto del Regolamento locale d'igiene, ad esclusione delle Zone A, B1, B2, B3 e negli ambiti sottoposti a Vincolo specifico, è consentita la costruzione di piccole strutture accessorie all'esercizio di coltivazioni orticole, di piccoli allevamenti di animali da cortile destinati all'autoconsumo, di ricoveri per attrezzi, di legnaie, di tettoie per il ricovero dei mezzi d'opera per la manutenzione del territorio, a condizione che la copertura sia inclinata, la consistenza costruttiva sia caratterizzata da solidità, da sobrietà del disegno architettonico e dei materiali costruttivi, con utilizzo del legno, delle murature in pietra e delle tegole in laterizio.

L'altezza media interna fuori terra di tali costruzioni non dovrà superare ml. 2,20 e l'altezza massima misurata all'estradosso del colmo di ml. 3,00 rispetto al profilo naturale del terreno o del terreno sistemato se più basso di quello naturale.

La superficie coperta di tali costruzioni non dovrà eccedere 12,00 mq.; in tal caso si applicano le distanze dai confini e dai fabbricati, stabilite dalle singole Norme di zona.

All'esterno degli ambiti consolidati, in subordine ad apposita autorizzazione provinciale, è ammessa la formazione di capanni da caccia con superficie coperta non superiore a mq. 5,00 con struttura e copertura in legno ed altezza massima di metri 2,50.

Art. 39 - SUPERFICI FILTRANTI, PLUVIALI E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

I fabbricati d'ogni tipo che prospettino su strade pubbliche e private o che risultino insediati in ambiti ad esse prossimi, sono tenuti ad allacciare i propri pluviali alle condotte comunali di raccolta delle acque meteoriche, fatta salva l'idoneità della rete comunale a recepire tali innesti.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale di prescrivere la formazione di allacciamenti alle tombature comunali più prossime, a servizio di fabbricati isolati.

Ogni passo carraio e ogni ingresso pedonale a proprietà private dovrà disporre di caditoie di raccolta delle acque meteoriche aventi lunghezza identica alla larghezza dei predetti passaggi; tali caditoie dovranno essere adeguatamente dimensionate e collegate alla tombatura comunale al fine d'impedire il deflusso superficiale dell'acqua meteorica sia dal suolo privato a quello pubblico che viceversa.

Le recinzioni private e le delimitazioni di qualunque consistenza non dovranno provocare il convogliamento casuale ed incontrollato delle acque meteoriche sia internamente alla proprietà perimetrata che esternamente, lungo l'intero perimetro o sue singole parti; in tal caso è fatto obbligo al proprietario di realizzare delle apposite caditoie di raccolta delle acque scorrenti in superficie e di raccordarle alle condotte meteoriche più prossime all'insediamento, ubicandole nei passaggi obbligati dell'acqua.

Le aree scoperte sistemate a piano di calpestio, la viabilità interna ai lotti e le superfici di parcheggio privato dovranno risultare percolanti e filtranti nel rispetto dei disposti del Regolamento locale d'igiene.

Art. 40 - SUPERFICIE DESTINATA AD EQUIPAGGIAMENTO DI VERDE PRIVATO

Al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, sia residenziali, che produttivi o d'altro tipo, riconoscendo al verde in ambito urbano funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima non soggetto a pericolosi squilibri ed a criticità, per ogni nuova edificazione deve essere garantita la quota minima del 15% del lotto edificabile da dedicare all'impianto di un equipaggiamento arboreo ed arbustivo costituito da essenze autoctone.

In funzione delle scelte progettuali, saranno da preferire superfici verdi continue con forme compatte che consentano lo sviluppo e la manutenzione nel tempo delle specie arboree ed arbustive impiantate, meglio se prospicienti gli spazi pubblici o se visibili dalla viabilità pubblica.

L'intestatario della pratica edilizia oggetto dell'intervento dovrà sottoscrivere l'impegno alla conservazione e manutenzione dei suddetti equipaggiamenti di verde privato.

Nel caso di nuovi insediamenti produttivi e di interventi di potenziamento di preesistenti insediamenti produttivi, è prescritta la costituzione di quinte arboree perimetrali da insediare internamente al lotto oggetto d'intervento.

Negli eventuali casi di effettiva indisponibilità di aree e/o di limitatezza degli spazi mantenuti liberi da impermeabilizzazioni o, comunque, di spazi in grado di garantire la percolazione diretta in falda delle acque meteoriche, continuano ad applicarsi i precedenti disposti nei limiti del possibile ed, a integrazione dell'equipaggiamento di verde privato insediabile nel lotto, è ammesso l'insediamento convenzionato delle quote residue di impianto arboreo ed arbustivo, entro aree e/o spazi che saranno individuati dall'A.C. in coerenza con la programmazione del Piano dei Servizi in tema di Verde di connessione e di integrazione della rete ecologica.

Art. 41 - RESIDENZE PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME NON RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI

Per gli immobili destinati a residenza stabile alla data di adozione del presenti norme non al servizio dell'attività agricola, che di fatto non risultino incluse nelle zone residenziali e che preesistano alla data di adozione dello strumento urbanistico potrà essere autorizzato un'incremento volumetrico fino al 5 % del volume residenziale preesistente, comunque in misura non superiore a 150 mc.; tali ampliamenti potranno essere ulteriormente incrementati fino al 15% mediante convenzione che miri al completamento e/o al miglioramento delle opere di urbanizzazione, in applicazione dell'Art. 25 delle presenti norme, nel rispetto dei disposti del Regolamento locale d'igiene.

In ogni caso, il disegno architettonico dovrà armonizzarsi con il carattere delle preesistenze e dell'ambiente naturale ad esse circostante, adeguandosi in modo coerente alla tradizione locale nella tipologia, nella forma, nelle dimensioni, nella scelta dei materiali e dei colori.

Art. 42 - RECUPERO DEI RUSTICI PREESISTENTI, PUNTI DI VISTA PANORAMICA, PERCORSI PEDONALI E ATTREZZATURE CONNESSE

I fabbricati rurali preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico che alla stessa data risultino non essere più al servizio delle attività agricole, pascoliva e di forestazione possono essere oggetto d'interventi edilizi diretti al loro restauro, al risanamento igienico e alla ristrutturazione, e finalizzati al cambio di destinazione in residenziale a condizione che siano rispettati e confermati il valore ambientale dei luoghi e dell'insieme delle preesistenze, nonché la tipologia edilizia, i materiali costruttivi, i colori, il carattere architettonico del rustico, nonché i disposti seguenti.

E' ammesso l'incremento di superficie utile fino a 5,00 mq. lordi per consentire la realizzazione di servizi ed impianti igienici a condizione che, mediante specifico Atto d'obbligo, il privato s'impegni a realizzare gli impianti e le relative condotte di adduzione dell'acqua potabile, di tombinatura di acque meteoriche e di fognatura, previo ottenimento delle relative autorizzazioni e tutte le urbanizzazioni primarie necessarie.

E' ammessa la sopraelevazione del tetto fino a ml. 0,35 alla radice a condizione che sia confermata o ripristinata l'originaria semplicità del tetto, con eliminazione delle eventuali superfetazioni aggiunte.

Contestualmente al rilascio, del Permesso di costruire l'avente titolo dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno alla corretta gestione del territorio circostante il rustico oggetto dell'intervento, nonché delle infrastrutture viabilistiche e tecnologiche che lo servono.

Rientrano fra gli obblighi della corretta gestione degli ambiti circostanti il rustico, a seconda dei casi, anche la pulizia dei più prossimi tratti di bosco, dei sentieri e delle mulattiere, la corretta raccolta delle acque meteoriche, il controllo del deflusso superficiale delle stesse e il loro smaltimento, il taglio sistematico della vegetazione spontanea che esercita azione invasiva delle radure, lo sfalcio delle radure, l'inerbimento e il consolidamento degli scavi e dei riporti.

E' vietato ogni tipo di recinzione diverso dalle siepi e dalle staccionate in legno; sono ammesse le perimetrazioni temporanee funzionali all'esercizio della zootecnia da parte degli operatori professionali del settore produttivo.

Nel caso di formazione di sistemazioni ambientali quali i terrazzamenti, i pergolati, i percorsi pedonali e relativi parapetti, i tavoli, i sedili, i punti di sosta panoramici e simili fatto obbligo di utilizzo di materiali solidi, naturali e sobriamente inseriti nell'ambiente secondo un disegno coerente ed unitario, con divieto assoluto di utilizzo di materiali di recupero occasionali ed eterogenei.

Pur nel rispetto delle alberature di pregio meritevoli di conservazione, è fatto obbligo di formazione di una

radura di protezione dei rustici dall'incendio dei boschi circostanti, avente profondità non inferiore a ml. 25,00 dal rustico, previo ottenimento di corrispondente Nulla osta della Comunità Montana.

Per i Rustici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, rientranti negli ambiti che circondano le mulattiere rappresentate nella mappa catastale, indipendentemente dalla Zona omogenea d'appartenenza, che, mediante integrazione del Piano dei Servizi, siano riconvertiti all'attività di servizio del turismo in forma di ristoro e d'intrattenimento anche stagionale, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale, è consentita la formazione di maggiori ampliamenti volumetrici nella misura strettamente occorrente per l'insediamento di cucine e di servizi igienici, adeguatamente dimensionati in rapporto all'utenza da servire, fino al massimo di mc 150.

Nel caso di formazione di camerate per il pernottamento e il rifugio dell'escursionista ammessa l'ulteriore formazione di ampliamenti volumetrici in misura di mc. 9,00 per posto letto da ricavarsi in cuccetta, per un massimo di n° 12 posti cuccetta, a condizione che l'esercizio dell'attività turistica sia convenzionato con l'Amministrazione comunale e che risulti continuativo anziché stagionale.

A tutela della conservazione dei caratteri originari del rustico, in tali casi, è ammessa la formazione delle nuove volumetrie in entità autonome, strettamente correlate con il rustico preesistente sotto il profilo funzionale ed eventualmente unite fisicamente allo stesso, mediante tettoie e pergolati.

Anche in questi casi valgono le norme di carattere generale contenute nel presente articolo, concernenti la gestione dell'ambiente, la consistenza strutturale degli edifici e dei manufatti, i colori, i materiali, le tipologie architettoniche e quant'altro possa contribuire alla migliore valorizzazione turistica del pregio ambientale dei luoghi.

Lungo il lato posto a valle delle mulattiere costituenti la viabilità storica ed entro la fascia larga 25,00 ml., individuata da tale viabilità, è fatto obbligo di formazione di coni visivi e di punti panoramici mediante il taglio sistematico della vegetazione spontanea che esercita azione invasiva delle mulattiere e degli spazi ad essa contigui, in particolare di quelli orientati verso i luoghi panoramici che caratterizzano il territorio comunale.

Per tali scopi, ed al fine di promuovere ed individuare i più opportuni contenuti dei singoli convenzionamenti con gli operatori del settore, facoltà dell'Amministrazione comunale di provvedere, con appositi Studi di fattibilità riferiti a tali ambiti, ad individuare e stabilire specifici parametri e criteri di dettaglio rapportati ai singoli luoghi, o ad individuare e localizzare in apposite cartografie specifici ambiti da sottoporre a particolari trattamenti.

Art. 43 - IMPIANTI E ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE GESTITI DA PRIVATI O DA ENTI COMPETENTI TERRITORIALMENTE

Per gli impianti di trasformazione, trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di adduzione del gas metano, per gli impianti telefonici, telegrafici e radiotelevisivi, come per ogni altra infrastruttura di servizio pubblico gestita da privati o da Enti territorialmente competenti ai sensi delle leggi vigenti, sulle presenti Norme Tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico prevalgono le specifiche norme di Legge vigenti in materia.

Pertanto i predetti impianti sono da considerare a tutti gli effetti come delle opere di Urbanizzazione primaria.

I Privati che intendano edificare in prossimità dei predetti impianti sono tenuti a interpellare preventivamente i singoli Enti competenti.

Gli Enti e i Privati che curano la realizzazione e la gestione di detti impianti, nel caso di formazione di nuove reti e di ristrutturazione di quelle e di concordare con l'A.C. le previsioni di attraversamento delle strade e degli spazi pubblici o degli spazi privati di uso pubblico.

Gli Enti e i Privati che curano la realizzazione e la gestione di detti impianti, hanno altresì l'obbligo di ripristinare le condizioni ambientali originarie una volta ultimati i lavori, o di sistemare comunque l'ambiente.

In ogni caso si applicano le limitazioni che discendono dalle disposizioni vigenti in materia, in accordo con gli Enti gestori degli impianti territorialmente competenti.

Relativamente alla costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica si applicano i seguenti disposti:

a - il volume e la superficie coperta delle cabine non sono soggetti alle verifiche dimensionali in ogni zona;

b - le cabine possono essere costruite a confine di proprietà previa convenzione con i privati confinanti, fatti salvi i diritti di terzi e i disposti del Codice civile.

L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 ml. salvo che nei casi di comprovati motivi tecnici da sottoporre alla preventiva approvazione dell'Amministrazione comunale, di volta in volta.

Le costruzioni attigue alle cabine rispettano gli indici delle varie Zone territoriali previste dallo strumento urbanistico vigente.

c - le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale sempre che siano interrato e non costituiscano pericolo per la viabilità e la circolazione.

Per quanto riguarda l'esecuzione degli impianti elettrici nell'ambito dei Piani di Lottizzazione si applicano i disposti della Circolare ministeriale LL.PP. D.G.U. n° 227 del 13.01.1970.

Pertanto, il Lottizzatore deve esibire all'ufficio tecnico comunale, al momento del deposito dello Schema di convenzione, la Dichiarazione dell'Ente gestore della fornitura di energia elettrica che attesti l'avvenuto accordo circa la dislocazione degli impianti della rete di distribuzione e delle relative cabine; sono fatte salve le competenze comunali in materia di valutazione dell'impatto ambientale dei suddetti impianti.

La realizzazione di linee elettriche su sostegni fuori terra esula dalla disciplina urbanistica e non è soggetta a Permesso di costruire.

Sulle aree sottoposte a vincolo d'elettrodotto ad alta tensione non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme vigenti in materia e, in particolare, con il D.M. Ambiente e tutela del territorio e del mare del 29.05.2008 pubblicato sulla G.U. del 05.07.2008 che fissa le seguenti distanze di prima approssimazione (Dpa) di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti prolungati tempi di permanenza delle persone, per cui dovrà essere rispettato l'obiettivo di qualità di **3 microtesla** previsto per il valore di induzione magnetica.

Relativamente alle aree sottoposte a vincolo da elettrodotto saranno assentiti gli interventi edilizi non contrastanti con i disposti del D.P.C.M. 23.04.1992

che stabilisce le seguenti distanze fra elettrodotti e fabbricati d'abitazione o, comunque, fra elettrodotti e fabbricati comportanti prolungati tempi di permanenza delle persone:

* non meno di ml. 10,00 da ogni cavo della linea: per Linee da 132 KiloVolt

* non meno di ml. 18,00 da ogni cavo della linea: per Linee da 220 KiloVolt

* non meno di ml. 28,00 da ogni cavo della linea: per Linee da 380 KiloVolt

E' prescritto il rilascio di Permesso di costruire solo nel caso di formazione di cabine, o di altezze dei tralicci superiori a ml. 8,00.

La richiesta d'installazione dev'essere corredata da:

- estratti di mappa e di fotogrammetrico in scala 1:2000;

- elaborati grafici documentanti, con piante, prospetti e sezioni, lo stato di fatto dei luoghi e le opere previste, esplicitamente quotate;

- documentazione fotografica;

- relazione illustrativa dell'impianto con indicazioni della potenza applicata, dei materiali da porre in opera, della sistemazione ambientale ed idrogeologica dei luoghi, dei cromatismi e delle mimetizzazioni proposte.

Le cabine saranno, preferibilmente, da realizzare in interrato o in forma parzialmente interrato; ammessa l'utilizzazione di cabine prefabbricate aventi dimensioni non superiori a ml. 2,50 x ml. 3,00 x ml. 5,00.

Non ammessa l'installazione di cabine prefabbricate e di antenne aventi altezza superiore a ml. 8,00 nelle Zone A e B1, negli ambiti terrazzati tutelati da vincolo specifico e nei punti panoramici censiti dagli elaborati d'inquadramento e di valutazione paesistica del territorio comunale.

Art. 44 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI TUTELA DELLA SALUTE PUBBLICA DELL'IGIENE AMBIENTALE

Internamente alle fasce di rispetto dei pozzi e delle sorgenti per l'approvvigionamento idro-potabile sono vietate le seguenti attività:

* dispersione di fanghi e di acque reflue, anche se depurate

* accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi

- * dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali e strade
- * aree cimiteriali
- * apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano
- * gestione dei rifiuti
- * stoccaggio di prodotti contenenti sostanze chimiche pericolose e radioattive
- * pozzi perdenti
- * pascolo e stabulazione del bestiame.

Entro gli stessi ambiti, la realizzazione di fognature, di opere d'urbanizzazione e stradali, d'interventi edilizi a destinazione residenziale, lo spargimento di concimi chimici e di fertilizzanti e l'esercizio di attività agronomiche sono soggetti alle disposizioni regionali in materia.

Per i serbatoi d'accumulo dell'acquedotto ad uso alimentare deve essere perimetrata, recintata e resa inaccessibile ai non addetti un'area di rispetto definita dal Servizio tecnico provinciale sulla base delle caratteristiche idrogeologiche e geotecniche del terreno circostante.

Attorno ai pozzi d'emungimento idropotabile ed alle sorgenti destinate all'alimentazione umana, prescritta la formazione di un'area di tutela assoluta, recintata e resa inaccessibile ai non addetti, avente diametro di 10,00 ml. .

Ai sensi della Delibera 04.02.1977 del Comitato interministeriale per la tutela delle acque vietata ogni edificazione entro la fascia di rispetto dei depuratori avente raggio di 100 ml. dalla sua recinzione.

Ai sensi dell'Art. 338 del T.U.LL.SS., dell'Art. 2 della Legge n° 983/57 e dall'Art. 57 del D.P.R. n° 285/90, entro le fasce di rispetto cimiteriale sono vietati nuovi interventi edificatori ed ampliamenti di fabbricati preesistenti; consentita la realizzazione di chioschi amovibili inerenti al culto cimiteriale, ai sensi della Circolare regionale n° 53/San del 01.10.1985.

Nel caso di iniziative produttive nel settore agricolo e zootecnico insediabili nelle Zone E1, E2, E3 è prescritta la stipula di una Convenzione di garanzia antinquinamento che dovrà essere sottoscritta dal Proprietario delle aree, anche se diverso dal titolare dell'attività, contenente:

- * la dichiarazione di destinazione d'uso degli impianti previsti
- * la descrizione del processo produttivo
- * il numero degli addetti previsti
- * il quantitativo previsto di acqua da consumare e consumata
- * il quantitativo previsto di combustibili da consumare e consumati
- * il quantitativo previsto di effluenti liquidi da scaricare ed il luogo di loro recapito (fognature, corpi idrici naturali) o di raccolta (vasche d'accumulo)
- * quantitativo previsto di effluenti gassosi
- * quantitativo previsto di rifiuti solidi prodotti, divisi per categoria, ai sensi di legge
- * la destinazione finale dei rifiuti solidi prodotti
- * la previsione d'impatto d'inquinamento acustico emesso nell'ambiente circostante
- * il livello d'esposizione massima ai campi elettromagnetici e magnetici generati dall'attività produttiva
- * la previsione di traffico indotto dall'attività aziendale

La Convenzione dovrà essere convalidata dalla Relazione sottoscritta da un professionista esperto in problematiche ambientali che delinea e dichiara le caratteristiche dell'attività da esercitare in attuazione dell'intervento e le soluzioni tecniche adottate, descriva le tecnologie depurative e gli impianti di depurazione previsti e da installare, dichiarando al contempo che dette tecnologie ed impianti sono idonei a rispettare le vigenti disposizioni statali e regionali in materia, nonchè, eventualmente, se siano previste ulteriori misure di mitigazione dell'impatto ambientale.

Le nuove espansioni residenziali dovranno essere sottoposte a preventiva verifica per la depurazione delle acque reflue, ai fini del controllo dell'idoneità e della determinazione delle caratteristiche degli impianti di smaltimento dei liquami di fogna.

-

+

Art. 45 – AMBITI DI ELEVATA NATURALITA'

Gli ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 1.000 metri sul livello medio del mare, come indicato nella Zonizzazione in scala 1:5000, costituiscono gli ambiti di elevata naturalità, così definiti e regolamentati dall'Art. 17 delle Norme Tecniche del vigente Piano Paesaggistico Regionale.

Coerentemente ai disposti del richiamato P.P.R. le presenti Norme tutelano la qualità ambientale e paesistica complessivamente individuabile in tali ambiti e, tuttavia, non impediscono, nè ostacolano tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e che vi lavorano stabilmente o stagionalmente, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali, alla fruizione turistica dei luoghi, consapevole e rispettosa dell'ambiente.

Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del P.P.R. e delle presenti Norme le seguenti attività:

- a** – gli interventi conservativi delle preesistenze in particolare quelli convenzionati di loro conversione alla funzione ricettiva turistica diffusa nella modalità delle Case per ferie e di Bed&Breakfast;
- b** – l'utilizzazione agro silvo pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola e quelle relative ai fabbisogni abitativi dell'imprenditore agricolo;
- c** – le opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonché ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;
- d** – le piccole derivazioni d'acqua e le opere di difesa dall'inquinamento del suolo, atmosferico, acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.

Eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima di ml. 3,00 e con piazzuole di scambio, avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i corsi d'acqua intercettati dagli stessi tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di esso dilavanti, previo ottenimento di Nulla osta da parte della Comunità Montana.

Non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati a due o più ruote.

Potrà essere regolamentata la percorribilità delle strade agrosilvopastorali mediante limitazione dell'uso a specifiche categorie; a tale scopo potranno essere poste in opera specifiche barriere.

E' fatto obbligo ai proprietari dei prati di provvedere, per tempo, allo sfalcio degli stessi almeno per due volte all'anno ed ai proprietari o agli assegnatari, di provvedere al taglio dei boschi con asporto anche delle ramaglie di risulta.

E' vietato l'abbandono degli orti; gli orti destinati al disuso dovranno essere riconvertiti a prato previa eliminazione delle relative recinzioni e/o delimitazioni.

E' vietato ogni abbandono di materiali provenienti da scavi, demolizioni, sfalci e da tagli di piante.

E' vietato lo scarico di acque meteoriche al di fuori di appositi ruscelli e/o cunette recapitanti le acque negli impluvi naturali in modo controllato ed idraulicamente idoneo.

I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare, in netta prevalenza, permeabili all'acqua.

Su tutto il territorio comunale è vietato:

- il livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, fatta salva la normale sistemazione idraulica ed irrigua;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di soccorso, di servizio e per quelli occorrenti per l'esercizio delle attività agricole e forestale;
- l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi, di percorsi e tracciati per l'attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- la distruzione o l'alterazione di zone umide, quali le fasce marginali dei corsi d'acqua;

E' vietata l'apertura di nuove cave e la riattivazione di cave in disuso.

E' vietata l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle a scopo di bonifica o di ripristino ambientale ammesse solo in esecuzione di Piani di ripristino approvati dall'Amministrazione provinciale.
E' vietata la realizzazione di ammassi di carcasse di veicoli e di rottami nonché d'impianti per il loro trattamento o di demolizione; in caso di preesistenza di simili ammassi ed impianti ne è prescritta l'eliminazione e la bonifica dei luoghi così liberati.

Nell'ambito della località Pertùs sono ammessi gli interventi convenzionati di:

- adattamento degli edifici e delle unità abitative già esistenti anche in posizioni isolate a favore del loro riutilizzo nella forma di case per ferie, di Bed&Breakfast e di punti d'appoggio per il ristoro dei fruitori della rete sentieristica e ciclabile;
- riutilizzo dei rustici isolati preesistenti nelle posizioni panoramiche, in misura di quanto basta per l'esercizio delle delineate funzioni;
- potenziamento della ricettività turistica dell'Albergo Pertùs, al fine di rilanciarne la funzionalità ad ogni stagione, anche in orientamento al sostegno dei disabili che potranno fruire del percorso ciclopedonale ad essi dedicato, già esistente nella Località, nonché a sostegno delle famiglie con bambini in età dell'infanzia, al fine di promuovere la valorizzazione di un ambiente naturale sano come quello della Località, in quanto con atmosfera sicuramente non inquinata, favorevolmente soleggiato in ogni ora della giornata e delle stagioni, sicuro dalle insidie del traffico, per la sostanziale assenza di traffico di tipo urbano;
- formazione di una rete di percorsi ciclabili entro gli Ambiti di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico;
- formazione di aree attrezzate per l'uso delle biciclette da parte sia degli adulti che dei bambini in modi differenziati per età, idonei a costituire episodi di fruizione specialistica dell'ambiente naturale;
- di attrezzatura del bosco (jungle park o adventure park) in modi idonei a costituire ulteriore esempio di fruizione specialistica dell'ambiente naturale, previo Nulla osta della Comunità Montana;
- attrezzatura dei versanti prativi con impianti per lo sci su tappeto artificiale dedicato ai bambini, in modi idonei a costituire prezioso episodio di fruizione specialistica dell'ambiente naturale;

Art. 46 - VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI E DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DI UN PROGETTO

I criteri ed i parametri per procedere alla valutazione della sensibilità paesistica, sia dei luoghi interessati materialmente dalle opere progettate, che del contesto che interagisce percettivamente con gli stessi luoghi e con le stesse opere progettate, sono definiti dalle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale costituente parte integrante del vigente P.T.R. in particolare dall'Art. 36 delle stesse Norme e dalla DGR 08.11.2002 n°7/11045 nonché dalla DGR 22.12.2011 n° 9/2727 a cui si rinvia.

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto, come definita dall'Art.37 delle Norme Tecniche del richiamato P.P.R. sono delineati dalla DGR 08.11.2002 n°7/11045 nonché dalla DGR 22.12.2011 n° 9/2727 a cui si rinvia.

Art. 47 - DETERMINAZIONE DELLA CRITICITA' PAESISTICA DEGLI INTERVENTI

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'impatto paesistico di un intervento, ossia della combinazione fra la valutazione della sensibilità paesistica del sito dell'intervento e la valutazione dell'incidenza paesistica del progetto, sono descritti e precisati dall'Art. 38 delle Norme Tecniche del P.P. Regionale e dalla DGR 08.11.2002 n°7/11045 nonché dalla DGR 22.12.2011 n° 9/2727 a cui si rinvia.

Dall'applicazione dei richiamati criteri è possibile individuare la collocazione della criticità paesistica di ogni progetto rispetto alle soglie di rilevanza e di tolleranza, in relazione alla sensibilità del sito dell'intervento.

In particolare, s'intendono:

* **automaticamente approvabili**, se conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i Progetti con impatto inferiore alla soglia critica di rilevanza, in relazione alla sensibilità del sito;

* **soggetti obbligatoriamente alla Verifica paesistica di cui all'Art. 39 delle Norme Tecniche del P.P.R. Vigente**, i Progetti con impatto compreso fra la soglia critica di rilevanza e la soglia di tolleranza;

* **dichiarati a priori inaccettabili**, benchè conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i Progetti con

impatto superiore alla soglia di tolleranza.

Per questi progetti saranno da introdurre modificazioni che ne riducano l'impatto entro i limiti di tolleranza; in tal caso è data facoltà di provvedere ai sensi dei commi 10, 11, 12, 13 dell'Art. 39 delle N.T. del P.P.R..

Art. 48 - VERIFICA PAESISTICA DELL'IMPATTO DI UN PROGETTO

In applicazione dei disposti dell'Art. 39 delle Norme Tecniche del P.P.R. e della DGR 08.11.2002 n°7/11045 a cui si rinvia, la verifica paesistica dell'impatto di un'intervento progettato, eventualmente integrata da specifici studi e da ulteriori verifiche, assegna l'intervento progettato ad una delle seguenti categorie d'impatto:

a - impatto positivo

quando l'intervento progettato contribuisca a conseguire le finalità della pianificazione paesistica, creando nuove risorse paesistiche, ovvero, migliorando il quadro paesistico e, o, la fruizione paesistica del contesto;

b - impatto neutro

quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non distrugge risorse paesistiche non riproducibili e non porta disordine e banalizzazione nel contesto, là dove ci sono elementi di ordine e di qualità;

c - impatto negativo

quando l'intervento progettato distrugge risorse paesistiche non riproducibili e introduce disordine e banalizzazione nel contesto;

Il giudizio d'accettabilità paesistica, nei casi di valutazione d'impatto positivo e neutro, espresso contestualmente al rilascio o al diniego del Permesso di costruire e dell'Autorizzazione paesistica ex art. 7 Legge 1497/39.

Art. 49 - INTERVENTI ESCLUSI DAL CONTROLLO PAESISTICO

Ai sensi dell'Art. 35 sub. 2 delle Norme tecniche del P.P.R. non sono soggette a controllo paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semipermanenti.

-

+

Art. 50 - ZONA A - DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO**1 – DESTINAZIONE D'USO AMMESSA:****RESIDENZIALE**

non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere:

c.1, c.2, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g ;**2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE :****2.a - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA**

come indicato ai § 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4 ;

2.b - PIANO DI RECUPERO ex articoli 28 e 30 Legge 457/78

solamente se richiesto esplicitamente dai Privati, nei casi indicati al § 8.5;

2.c - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

nei casi indicati al § 8.6 e su esplicita richiesta dei privati in tutti i casi d'applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle NTA concernenti la formazione di autorimesse pertinenziali e di utilizzo delle volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione urbanistica nonché nei casi di organizzazione di unità abitative dedicate all'ospitalità turistica (Bed&Breakfast).

3 - TIPOLOGIE AMMESSE:

le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni contrastanti con il contesto architettonico locale e con l'ambiente, sia rinvenibili nell'immobile oggetto d'intervento anche nel volgere dell'esecuzione dei lavori, che già individuate nella Planimetria 1:500 dei Vecchi Nuclei e con obbligo di riordino degli edifici minori, essi pure individuati nella citata Planimetria o, comunque esistenti, da effettuare in concomitanza con il primo intervento edilizio diretto da attuare sull'edificio interessato, come indicato ai § 2 .

Per la tutela dei superstiti valori architettonici rinvenibili negli edifici di questo ambito edificabile, si applicano interamente i disposti del **Paragrafo 7** del presente articolo, a cui si rinvia.

4 - ALLINEAMENTI, RAPPORTO DI COPERTURA, ALTEZZA MASSIMA, DISTACCHI DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI: GLI ESISTENTI

- l'applicazione del Titolo IV della L.R. n°12/2005 finalizzato al recupero abitativo dei sottotetti è ammessa solo per i fabbricati isolati e limitatamente ai casi non comportanti riflessi sulla circostante edificazione preesistente; in tale caso sono fatte salve le risultanti maggiori altezze al colmo, in stretta relazione con la preesistente pendenza dei tetti, con il massimo di pendenza del 45%.
- Per gli eventuali ampliamenti convenzionati ammissibili si rinvia agli indici edilizi dell'art. 52 delle presenti norme;

5 - VOLUMETRIA:**VOLUME ESISTENTE**

- a** - non è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulle residue aree libere esistenti alla data di adozione delle presenti Norme;
- b** - in tutti i casi è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni.
Non saranno computati i modesti incrementi volumetrici derivanti dal coordinamento delle linee di colmo e, o, di gronda entro il limite massimo di cm. 50 rispetto al preesistente e quelli finalizzati all'eliminazione delle superfetazioni ed al riordino architettonico ed ambientale degli ambiti pertinenti all'intervento;
- c** - nei Piani di Recupero sono autorizzabili incrementi volumetrici fino al 10% del volume preesistente all'Adozione delle presenti Norme e incrementi di copertura e di s.l.p. fino al 10% , con relativa trascrizione nel Permesso di costruire, in applicazione dell'Art. 11 della LR n°12/2005 s.m.i. in forma di Volumetria d'incentivazione.
Tali incrementi saranno elevabili al 15%, previa eliminazione delle superfetazioni esistenti, esclusivamente a fronte della formazione nel sottosuolo dell'intervento o nel sottosuolo di specifici ambiti asserviti

pertinenzialmente ai sensi degli articoli 66 e seguenti della L.R. n°12/2005, di ricoveri per auto in misura eccedente al fabbisogno del richiedente.

Tale eccedenza non dovrà essere inferiore al 25% del fabbisogno.

L'ubicazione di tali ricoveri per auto sarà stabilita da specifico convenzionamento con l'A.C. e potrà essere localizzata anche in posizioni periferiche del Vecchio Nucleo ed, eventualmente, anche esterne ad esso.

- d** - in ogni caso, gli incrementi volumetrici convenzionati ammessi dai precedenti commi e in applicazione degli Articoli 24 e 25 delle N.T.A., saranno da localizzare, nell'ambito dell'intervento edilizio, in modo da non intaccare le caratteristiche omogenee del contesto del vecchio nucleo. Per la realizzazione dei predetti incrementi saranno applicabili anche i distacchi preesistenti e gli allineamenti ammessi dal Codice civile, sia per le sopraelevazioni che per gli aumenti di superficie coperta.

Gli interventi, complessivamente, dovranno risultare caratterizzati da aspetto unitario e dovranno valorizzare gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti nell'intorno, promuovendo la permeabilità pedonale dei luoghi.

6 * AREE DI STANDARDS D'INTERESSE PUBBLICO E GENERALE E PARCHEGGI PRIVATI

6.1 - AREE DI STANDARDS D'INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Nella formazione dei Piani di Recupero non saranno da prevedere altre dotazioni di Standards urbanistici in aggiunta a quelli già previsti dallo strumento urbanistico soltanto nei casi di conferma della destinazione residenziale o di suo incremento in misura del 10%.

Diversamente, saranno da conteggiare i fabbisogni aggiuntivi di parcheggio pubblico nei casi d'incremento o di nuova introduzione di destinazioni diverse da quella residenziale, in particolare di quelle comportanti affluenza di pubblico, con obbligo di localizzazione delle quote di parcheggio d'interesse generale concretamente realizzabili nell'ambito dell'intervento stesso, o in ambiti ad esso prossimi a ciò vincolati convenzionalmente; è fatta salva la monetizzazione a saldo della quota effettivamente non localizzabile.

6.2 - PARCHEGGI PRIVATI

In caso di carenza di spazi o di difficile accessibilità veicolare e/o d'accertata inaccessibilità veicolare dei luoghi, per tutti gli interventi conservativi diretti di cui ai paragrafi 8.1, 8.2 e 8.3 non è ammessa la predisposizione nell'ambito dell'intervento edilizio dei posti auto in misura di 10 mq./100 mc. ai sensi della L. 122/89. In tali casi l'ubicazione e la formazione dei parcheggi privati pertinenti ex Lege 122/89 in misura di 10,00 mq./100 mc. dovrà essere stabilita in modo convenzionato e dovrà essere realizzata in posizione esterna ai singoli ambiti oggetto d'intervento, con l'applicazione dell'art. 66 e seguenti della L.R. n°12/2005 e dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti norme concernenti le volumetrie d'incentivazione, compensative e perequative a cui si rinvia.

7 – TIPOLOGIE MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE

a - Le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e delle tipologie non abitative in disuso costituenti episodio di disordine ambientale, o contrastanti con il contesto architettonico e con la tradizione locale;

b - Le prescrizioni costruttive generali valide per ogni intervento edilizio, finalizzate al miglioramento del disegno architettonico esistente ed alla conservazione di quello originario anche se celato dall'attuale configurazione edilizia degli immobili, sono le seguenti:

b.1 - il paramento esterno in pietra locale dovrà essere mantenuto ed eventualmente integrato quando risulti essere un segno superstito e significativo della storia dell'edificio e, o, del contesto locale

b.2 - le tonalità dei colori originari e le decorazioni superstiti, previa loro eventuale bonifica, dovranno essere salvaguardate e confermate.

In ogni caso è esclusa la loro sostituzione con materiali e finiture contrastanti con il carattere architettonico originario e con quello dell'ambiente circostante;

b.3 - le tinteggiature dovranno essere di colore coerente con il contesto edificato e con la gamma di colori da assumere come riferimento cromatico consigliata dall'Ufficio tecnico comunale;

b.4 - le tinte dei serramenti, dei parapetti in ferro e delle opere da lattoniere, dovranno essere coordinate con quelle delle pareti;

b.5 - i serramenti esterni, i sistemi di oscuramento, le porte, i portoni, dovranno essere preferibilmente di legno ed è fatta salva ogni differente determinazione della Commissione del paesaggio;

b.6 - i manti di copertura in pietra e in cotto, le riquadrature in pietra di porte e finestre, i davanzali e i balconi in pietra, le inferriate e ogni altro elemento costruttivo caratterizzante l'ambiente architettonico rappresentativo della tradizione locale, dovranno essere conservati ed eventualmente integrati. Diversamente, le coperture, i rivestimenti, le lattonerie e gli elementi costruttivi contrastanti con il carattere architettonico locale, non potranno essere confermati;

b.7 - i vani delle finestre, delle porte e di tutte le aperture in genere dovranno avere forma rettangolare o quadrata.

Sono prescritti la conservazione e il restauro di aperture circolari solo nei casi di preesistenze documentate fotograficamente, se aventi particolare carattere e pregio.

E' vietata la formazione di nuove aperture con profili curvi o mistilinei;

b.8 - gli architravi e gli stipiti in pietra locale dovranno essere mantenuti e restaurati o sostituiti con altri della medesima fattura; lo stesso dicasi per le soglie, i gradini, i davanzali e le mensole dei balconi in pietra.

Non è ammessa la trasformazione di architravi rettilinei in archi più o meno ribassati;

b.9 - le preesistenti opere in ferro per esterni destinate alle funzioni di parapetti, ringhiere, recinzioni, grate, inferriate, pergolati, corrimani e simili, dovranno essere confermate o rinnovate; le eventuali nuove opere in ferro dovranno essere caratterizzate da disegni essenziali e semplici, armonizzati con le preesistenze circostanti che risultino essere più coerenti con l'originario ambiente architettonico locale;

b.10 - sono vietati, comunque, l'introduzione o la conferma delle forme appariscenti, arbitrarie e casuali, dei colori sgargianti in abbinamento contrastante, come pure l'uso di serramenti esterni in plastica e in metallo in sostituzione ed integrazione di serramenti preesistenti in legno.

Non è altresì ammesso l'uso improprio e di ripiego dei materiali costruttivi;

b.11 - i pluviali esterni dovranno essere raccordati alle tombature comunali in base a specifiche indicazioni degli Uffici tecnici comunali;

b.12 - le chiusure esterne preesistenti in forma di ante e griglie, di caratteristiche coerenti con l'ambiente originario, dovranno essere mantenute ed eventualmente estese secondo allineamenti coerenti.

Non è ammessa la compresenza di griglie e di tapparelle nelle medesime fronti di fabbricato.;

b.13 - è vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi, gli affreschi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali, o decorazione, che risulti incorporato nelle murature originarie. Di tali opere sono prescritte la conservazione e il restauro, è ammesso lo spostamento e la ricollocazione in nuove ed idonee posizioni e sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento;

b.14 - è vietato verniciare, intonacare e tingeggiare organismi costruttivi in pietra a vista quali le murature perimetrali, i piedritti, le mensole, gli architravi, i davanzali ecc. ;

b.15 - i risvolti laterali delle fronti esterne dovranno essere trattati con intonaci e tinteggiature e completati, se necessario, come le fronti a cui sono adiacenti o in modi ad esse coordinati, fatta salva la conservazione delle murature in pietra a vista.

E' ammesso l'uso di piante rampicanti su tali risvolti;

b.16 - le pavimentazioni delle piazze, delle strade, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico o di uso pubblico dovranno essere realizzate in pietra locale di unico colore, fatta salva la possibilità di restauro dell'eventuale antico selciato in lastre di pietra locale o in ciottoli di fiume, ove esistenti.

E' fatta salva la posa in opera di pavimentazioni in masselli autobloccanti sentita la Commissione del paesaggio.

Lo stesso dicasi per gli spazi privati direttamente comunicanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico;

b.17 - i preesistenti muri di recinzione di giardini confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno essere restaurati conservando le stesse caratteristiche originarie e le stesse dimensioni;

b.18 - non è consentita l'elevazione di nuovi muri di recinzione lungo le strade pedonali e veicolari, a motivo dell'ostacolo che gli stessi costituirebbero alla percezione visiva dell'ambiente, al suo soleggiamento, alla ventilazione dei luoghi e alla sua illuminazione;

b.19 - è vietata la formazione di nuove aperture per autorimesse comunicanti direttamente con gli spazi pubblici larghi meno di metri 4,00 ;

E' consentita la formazione di nuovi passi carrai al fine di permettere l'accesso veicolare all'interno delle proprietà private.

E' altresì ammessa la formazione di ricoveri per autoveicoli aventi accessibilità dai cortili interni delle proprietà, esclusivamente in forma di riutilizzazione del volume preesistente e limitatamente alle posizioni in cui risulti possibile l'accessibilità veicolare, in condizioni di assoluta sicurezza per i pedoni ;

b.20 - è consentita la formazione di nuove aperture per passaggi pedonali, vetrine, negozi, laboratori, vani da adibire ad attività terziarie, commerciali e d'uso pubblico, a condizione che le stesse si armonizzino con il

contesto urbanistico e architettonico circostante e non costituiscano alterazione o mutilazione di preesistenze architettoniche meritevoli di conservazione a parere della Commissione del paesaggio;

b.21 - è obbligatoria l'unificazione dell'antenna televisiva appartenente alla medesima copertura;

b.22 - è ammessa l'apposizione di nuove insegne, anche luminose, a condizione che risultino armonizzate con l'ambiente e adeguate per sobrietà ed equilibrio di forma, di colori, d'immagini e di luminosità;

b.23 - non è consentita la conservazione di tutti gli elementi di disordine ambientale ed urbanistico esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, quali i rappezzati delle coperture, realizzati con materiali fra loro diversi, gli allungamenti e gli sfalsamenti delle falde, gli sporti di vani o di gabinetti esterni, i tamponamenti di logge originarie riconducibili alla tradizione architettonica locale e di balconi, le verande di ripiego, le tettoie aggiunte a porticati, gli impianti tecnici di ventilazione casualmente disposti, le tettoie disordinate e di precaria staticità, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego non recapitanti le acque meteoriche direttamente alle tombature, le recinzioni di ripiego costituite da materiali casuali o di recupero, i pollai, le conigliere e i canili realizzati con materiale di recupero e costituenti elementi di degrado benchè aventi carattere non provvisorio, come pure tutte le altre forme di utilizzazione del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle presenti Norme di zona, contrastanti con la dignità del vecchio nucleo d'interesse locale;

b.24 - è ammessa la formazione di depositi temporanei solo in concomitanza dell'impianto di cantieri edilizi e limitatamente al tempo strettamente occorrente per l'esecuzione dei lavori, con facoltà comunale di prescrivere la parziale o la totale rimozione nei casi di ingiustificati o eccessivi prolungamenti nel tempo o di disordine e di carenza di decoro;

b.25 - è ammessa la formazione di serre, verande, pergolati, ripari per attrezzi per giardinaggio, floricoltura e orticoltura, di legnaie, di orti e di arredi esterni, purchè organizzati in modo ordinato e nel quadro di un'organica sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza dei fabbricati e di quelle risultanti libere da edificazione alla data di adozione delle presenti norme;

c - in ogni intervento conservativo dovranno essere utilizzati materiali costruttivi, forme e colori coerenti per consistenza, tipologia, carattere e decoro, con il carattere architettonico dell'intorno e con il pregio ambientale dei luoghi.

E' facoltà del all'ufficio tecnico comunale di autorizzare l'esecuzione differita nel tempo degli interventi conservativi riguardanti l'involucro esterno degli edifici, al fine di garantire l'unitarietà del disegno e dei caratteri dell'intervento, la coerenza dei cromatismi e delle tipologie dei materiali da porre in opera, in modo coordinato con gli edifici contigui.

8 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Le specifiche prescrizioni costruttive da assumere come riferimento, negli interventi edilizi diretti, finalizzate alla salvaguardia, alla conservazione ed al restauro dei valori che caratterizzano la Zona omogenea sotto i profili architettonico, ambientale e di tradizione locale, sono costituite dalle seguenti disposizioni che risultano puntualmente individuate nella **Planimetria in scala 1:500 dei Vecchi Nuclei**, integranti le presenti Norme.

I corrispondenti Permessi di costruire dovranno contenere la trascrizione delle eventuali specifiche condizioni aggiuntive, applicabili al singolo immobile di riferimento, direttamente discendenti dall'analisi dello stato di fatto, quando tali analisi evidenzino significativi valori aggiuntivi rispetto a quelli elencati nel **§ 7 – Tipologie meritevoli di conservazione**.

8.1 – INTERVENTO CONSERVATIVO DI PRIMO LIVELLO

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione di particolare valore storico, architettonico ed ambientale, che conserva ancora i caratteri originari;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così qualificati ed individuati nella **Planimetria in scala 1:500 dei Vecchi Nuclei** saranno sistemabili con le modalità del restauro conservativo, sia nell'involucro esterno che nelle parti interne caratterizzate tradizionalmente, con possibilità di conferma delle destinazioni preesistenti.

Per essi saranno ammesse soltanto le operazioni di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e dei materiali in opera che risultino incoerenti con il carattere originario del fabbricato e con il contesto ad esso circostante.

E' fatto salvo l'inserimento di impianti tecnologici e l'adeguamento normativo degli impianti preesistenti, in modo rispettoso del contesto architettonico da conservare.

In ogni caso è ammesso il rinnovo dei materiali costruttivi interni che risultino deperiti con conferma delle tipologie preesistenti, nel rispetto dell'insieme architettonico originario.

Non è ammessa la formazione di balconi nelle fronti che originariamente ne erano sprovviste.
Le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti Norme potranno subire limitazioni per non pregiudicare il complessivo intervento di restauro conservativo.
E' ammissibile l'introduzione di particolari destinazioni d'uso d'interesse generale mirate a meglio valorizzare il complesso architettonico, una volta restaurato.

8.2 - INTERVENTO CONSERVATIVO DI SECONDO LIVELLO

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione di buon valore architettonico incorporante ancora taluni elementi in armonia con l'ambiente o costituenti un episodio già armonizzato con l'ambiente, nonostante la compresenza di alterazioni e di sistemazioni recenti, talvolta poco coerenti con il valore originario dell'edificio;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così qualificati ed individuati **Planimetria in scala 1:500 dei Vecchi Nuclei** saranno sistemabili con le modalità del risanamento conservativo con obbligo di ripristino dell'involucro esterno con possibilità di conferma delle destinazioni preesistenti.

Saranno da conservare gli elementi esterni ed interni nel loro insieme e le caratteristiche tipologiche strutturali; sia quelle che già ora risultano visibili, come pure, soprattutto, quelle che potranno essere rinvenute nel volgere dell'esecuzione dell'intervento edilizio e che dallo stesso dovranno essere ben valorizzate ed evidenziate.

Sarà da prescrivere l'eliminazione degli eventuali elementi estranei che risultino contrastare con l'originario carattere architettonico dell'immobile, o con l'ambiente.

Sarà consentita l'eventuale modificazione dell'impianto distributivo interno, purchè non comportante alterazioni delle fronti esterne e danni agli elementi strutturali meritevoli di conservazione, quali gli archi, le volte, i loggiati, i ballatoi, le scale, i camini ecc. .

In ogni caso è ammesso il rinnovo dei materiali costruttivi interni che risultino deperiti con conferma delle tipologie preesistenti, nel rispetto dell'insieme architettonico originario.

Nei casi di prevalente intervento di 2° livello in cui si imponga la necessità di contenute traslazioni dei solai non comportanti modifiche dei posizionamenti delle finestre sulle pareti perimetrali esterne, tali interventi saranno ammissibili e saranno qualificati come parziale ristrutturazione edilizia;

8.3 - INTERVENTO CONSERVATIVO DI TERZO LIVELLO

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione di attuale modesto valore architettonico, che tuttavia incorpora ancora taluni elementi aventi valore di documento dell'architettura locale o dell'impianto architettonico e urbanistico originario, che avrebbero meritato una migliore e più coerente valorizzazione e conservazione rispetto a quanto attualmente traspaia dalle configurazioni in opera, per effetto del degrado o delle alterazioni subite nel tempo.

Sono così classificati anche i fabbricati compresi nel Vecchio nucleo che nel recente passato hanno subito interventi d'aggiornamento e di trasformazione integrale o interventi parziali non sempre coerenti con il valore tradizionale locale del contesto del Vecchio nucleo.

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così qualificati ed individuati **Planimetria in scala 1:500 dei Vecchi Nuclei** saranno sistemabili con le modalità della ristrutturazione con conferma dell'involucro esterno e delle destinazioni preesistenti.

Per tali edifici, pertanto, è ammessa la demolizione parziale delle parti fatiscenti, staticamente inconsistenti e prive di valori storico ed architettonico.

Non è ammessa la demolizione totale con successiva ricostruzione.

Particolare cura dovrà essere posta nel coordinamento coerente con gli edifici circostanti delle linee di colmo e di gronda, delle colorazioni esterne e dell'uso dei materiali.

8.4 - INTERVENTO DI DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE SENZA RICOSTRUZIONE

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione ricadente in un settore del vecchio nucleo per il quale sono individuabili interventi correttivi del disordine architettonico ed ambientale secondo una gamma che contempla gli interventi mirati a riordinare gli spazi residui, gli accessori e gli edifici minori, come pure l'eliminazione delle superfetazioni, l'effettuazione di demolizioni parziali o totali, eventualmente, anche con organica destinazione degli spazi risulta ad area libera;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così qualificati ed individuati **Planimetria in scala 1:500 dei Vecchi Nuclei** sono soggetti all'obbligo di riordinamento dei luoghi e alla depurazione degli elementi estranei o in contrasto con il carattere del Vecchio Nucleo, non esclusa l'integrale demolizione senza alcuna possibilità di ricostruzione.

Gli eventuali spazi di risulta direttamente fronteggianti gli spazi pubblici potranno essere convenzionati con l'A.C. nei casi in cui essi possano essere destinati a realizzazioni di arredo urbano e di sistemazioni pedonali.

In attesa degli interventi di demolizione, per dette parti di edifici minori sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria. Nel corso dell'attuazione degli interventi di demolizione potranno essere eseguite opere di manutenzione straordinaria nelle restanti parti di edifici non sottoposte all'obbligo di demolizione.

8.5 - PIANO DI RECUPERO ex articoli 28 e 30 Legge 457/78

nei soli casi di specifica richiesta dei privati aventi titolo, previa individuazione del perimetro di riferimento entro la **Planimetria in scala 1:500 dei Vecchi Nuclei** e, se necessario, previa individuazione delle corrispondenti Unità minime d'intervento.

I Piani di Recupero possono avere come oggetto un intervento globale su un singolo edificio o l'accorpamento di edifici contigui, da destinare a molteplici destinazioni d'uso, anche se generatrici di nuovi fabbisogni di standard urbanistici.

In entrambi i casi, sia l'involucro esterno che le parti interne di accertato e significativo valore architettonico saranno da sottoporre a restauro e, o, a risanamento conservativo, in coerenza con la **Planimetria in scala 1:500 dei Vecchi Nuclei**, fatta salva la ristrutturazione ai fini strutturali e funzionali delle restanti parti degli edifici.

In tali casi è prescritta, in linea generale, la conservazione degli allineamenti planimetrici, fatto salvo il convenzionamento di ogni possibile loro razionalizzazione e modifica a favore della migliore valorizzazione degli spazi pubblici antistanti;

Come criterio generale, i Piani di Recupero che traggono origine da individuazione esplicitamente richiesta da privati non potranno alterare i caratteri tipologici ed architettonici meritevoli di conservazione, tutelati dalle presenti norme, in particolare dal **Paragrafo 7 - Tipologie da salvaguardare**, anche negli eventuali casi di demolizione e di ricostruzione;

8.6 * Permesso di costruire convenzionato (art. 10 Sub. 2 L.R. n°12/2005)

- nei casi individuati nella Zonizzazione in scala 1:500 e 1:1.000 del Vecchio nucleo

- nei casi d'interventi conservativi comportanti riflessi di rilevanza urbanistica sotto i profili planivolumetrico, tipologico, formale, costruttivo e funzionale, che richiedono per dimensione e impegnatività di essere disciplinati mediante convenzione, sia su richiesta del Privato proponente che su proposta dell'A.C.;

- nei casi di scomposizione di interventi conservativi in quote d'intervento da attuare in fasi temporalmente diverse, nel presupposto di garantire, mediante la procedura convenzionata, la coerenza dell'intervento attuativo di ciascuna quota con l'intervento complessivo;

- nei casi in cui l'inerzia dei Privati nell'attivazione di interventi conservativi diretti possa comportare rischi per l'incolumità pubblica e/o degrado dei luoghi e/o condizioni igieniche critiche.

In tali casi, il rilascio del Permesso di costruire convenzionato a favore del primo Richiedente l'attuazione è subordinato alla preventiva formazione di un planivolumetrico d'insieme che riguardi l'intero ambito oggetto di studio e da convenzionare, che determini gli allineamenti planoaltimetrici e gli eventuali riaccorpamenti di volumetrie preesistenti o gli eventuali completamenti volumetrici ammessi dalle presenti norme, in modo da costituire un riferimento utilmente assumibile, anche per il rilascio di successivi Permessi di costruire convenzionati, al fine della completa attuazione del **Planivolumetrico d'insieme**.

Tale planivolumetrico, ai sensi dell'Art. 27 sub. 5 della Legge n° 166/2002, dovrà essere condiviso e sottoscritto dalla maggioranza assoluta dei proprietari della base imponibile catastale componente il progetto.

Preventivamente alla predisposizione del **Planivolumetrico d'insieme**, il Primo richiedente può avviare, interlocutoriamente con l'A.C., la formazione di uno Studio di fattibilità della trasformazione dell'ambito territoriale da sottoporre a del **Planivolumetrico d'insieme**, che tenga conto anche delle esigenze e delle problematiche dei restanti proprietari e che giunga a delineare i contenuti tecnici essenziali dello schema di convenzione, relativamente alle determinazioni da applicare circa gli allineamenti, le altezze, la volumetria, la tipologia, i parcheggi privati, i parcheggi pubblici, i materiali, i colori e le opere d'urbanizzazione.

-

+

8.7 – NZ – (ART. 50 § 8.7)

Limitatamente all'ambito individuato nella **Planimetria in scala 1:500 dei Vecchi Nuclei**, in modo convenzionato, è consentita la ricostruzione delle preesistenti volumetrie crollate e demolite, sulla scorta di un Planivolumetrico convenzionato.

E' ammessa l'organizzazione di unità abitative dedicate all'ospitalità turistica (Bed&Breakfast) e di spazi commerciali per esercizi di vicinato.

La Convenzione disciplinerà, in alternativa parziale o totale alla ricostruzione in loco, la ricollocazione altrove delle medesime volumetrie integrate dalle volumetrie compensative e/o perequative che possono discendere dall'applicazione dei disposti dell'Art. 25 delle NTA – Allegati 3.1 del Piano delle Regole, a tutti gli interventi di riutilizzo dei corrispondenti crediti volumetrici non ricollocati entro l'ambito del Vincolo specifico n°1.

La Convenzione ammetterà, altresì, la scomposizione in quote dell'ammontare complessivo delle predette volumetrie ed anche la realizzazione di dette quote in fasi temporali differenti da attuarsi entro lo scadere del decimo anno successivo alla data della Convenzione.

La Convenzione, infine, stabilirà che le aree che in ultima analisi risulteranno essere inedificate entro il perimetro del Vincolo specifico, saranno destinate ed attrezzate a spazio pedonale d'uso pubblico nel soprasuolo e potranno essere parzialmente adibite nel sottosuolo, alla formazione di autorimesse pertinenziali generatrici di ulteriori crediti volumetrici ai sensi degli articoli 24 e 25 delle NTA – Allegato 3.1 del Piano delle Regole.

9 - NOTE:

9.a – non sarà ammessa la realizzazione di nuove volumetrie nelle aree esistenti che risultino essere libere da edificazione alla data di adozione delle presenti Norme;

9.b – Non è consentita la formazione di nuovi box singoli fuori terra quando l'esiguità degli spazi non consenta la formazione di ricoveri per auto nell'ambito dei singoli interventi edilizi.

In considerazione della generale carenza di spazi privati per il deposito di autoveicoli e di motocicli, nonché di autorimesse private, in senso generale, è prioritariamente da promuovere la formazione convenzionata di nuove autorimesse fuori terra, o in sottosuolo, al fine di ottimizzare l'uso coordinato fra più privati degli spazi in superficie ed in sottosuolo.

In tali casi si applicano gli Articoli 66 e seguenti della L.R. n°12/2005 e gli articoli 24 e 25 delle presenti norme.

9.c – ai sensi dell'Art. 65 della L.R. n°12/2005 modificato ed integrato dall'Art. 1 della L.R. 20/2005, non sono ammessi gli interventi in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti Norme, finalizzati al riuso dei sottotetti.

10 – NORME PER LA CONSERVAZIONE DEI NUCLEI ISOLATI E DELLE PREESISTENZE ISOLATE:

Le presenti Norme di "*Zona A di recupero del vecchio nucleo*" si applicano integralmente anche ai Nuclei isolati ed alle preesistenze isolate seguenti:

- Fienili di Carenno
- nucleo di Boccio
- Caversano
- nucleo di Colle di Sogno
- Ca d'Assa
- Cascina Montebasso
- Forcella Alta
- Forcella Bassa
- Pertus (ex Convento)
- Rasmì
- Pertusino

Gli interventi edilizi dovranno conservare e valorizzare il carattere architettonico originario, anche nei casi d'integrazioni volumetriche convenzionate.

In ogni nucleo isolato è ammessa l'organizzazione convenzionata di unità abitative dedicate all'ospitalità turistica (Bed&Breakfast)

NZ – (ART. 50 § 11)

11 – Limitatamente al mappale 2340 in località Pertusino, in modo convenzionato, in applicazione dei disposti dell'Art. 25 delle NTA – Allegato 3.1 del Piano delle regole, è consentito il potenziamento delle attività ricettive turistiche nel limite del 10% del volume preesistente;

Art. 51 - Z O N A B1

1 - DENOMINAZIONE :

ZONA CONSOLIDATA

Costituiscono le parti del tessuto urbano consolidato che pur denotando alterazioni del disegno originario degli edifici e del tessuto viario, conservano, anche solo in parte, alcuni caratteri architettonici ed ambientali meritevoli di conservazione, per la cui tutela si applicano le presenti norme.

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE :

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Mediante convenzionamento è ammessa l'organizzazione di unità abitative dedicate all'ospitalità turistica (case per ferie, Bed&Breakfast)

3 - DESTINAZIONI D'USO:

R E S I D E N Z A

a - sono ammesse le attività commerciali, terziarie, di ristorazione, di ricreazione, di pubblico servizio nel rispetto delle norme di zona.

Sono altresì ammesse le attività definite come artigianato di servizio, intese come attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere, compreso l'artigianato di servizio dell'auto.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione, tradizionalmente localizzate in aree residenziali, purchè il titolare dimostri che tali attività non recano danno o molestia al vicinato.

Sono escluse, comunque, tutte le attività definite come artigianato di servizio appartenenti alla 1° classe d'insalubrità; potrebbero essere ammesse attività di artigianato di servizio appartenenti alla 2° classe, a condizione che venga rilasciata deroga da parte dell'ufficio tecnico comunale, su conforme parere degli uffici competenti.

b - in ogni caso ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti a favore della destinazione residenziale.

c - E' ammessa la prosecuzione di attività esistenti, regolarmente classificate ai sensi dell'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n° 1265/34 anche in caso di variazione di proprietà e, o, di modifica della ragione sociale, a condizione che l'attività non venga ampliata nè modificata;

possono essere ammessi, su conforme parere degli uffici competenti, adeguamenti tecnologici che non comportino aumenti di superficie, purchè il titolare dimostri che gli stessi non recano danno o molestia al vicinato.

d – non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **c.1, c.2, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g** ;

4 - VOLUMETRIA :

l'esistente

5 - SUPERFICIE COPERTA:

l'esistente

6 - ALTEZZA MASSIMA :

l'esistente

7 - DISTACCHI:

gli esistenti

nei casi di demolizione e di ricostruzione e sopralzi saranno da rispettare i seguenti distacchi:

- dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml

salvi i maggiori arretramenti prescritti dallo strumento urbanistico vigente e/o dai D.I.n°1404/68 e 1444/68

- dai fabbricati = 10,00 ml

- per gli eventuali ampliamenti convenzionati ammissibili si rinvia agli indici edilizi dell'art. 52 delle presenti norme;

8 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI :

a - per destinazioni residenziali = 10,00 mq./100 mc.

Provincia di Lecco

COMUNE DI CARENNO

PIANO DELLE REGOLE

Allegato 3.1 – REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE

da ubicarsi, se possibile, in fregio alle strade limitatamente al caso di introduzione di destinazione residenziale in sostituzione di diverse destinazioni preesistenti;

b - per le destinazioni commerciali, artigianali e terziarie che implicino affluenza di pubblico prescritta la formazione di parcheggi nella misura pari al 50 % della superficie che risulta accessibile al pubblico.

9 - VERDE INERENTE ALLE COSTRUZIONI :

L'INTERA AREA RIMANENTE

10 - NOTE :

10.1 - Gli interventi edilizi relativi a fabbricati di significativo valore architettonico ed ambientale compresi nella presente Zona, dovranno salvaguardare i caratteri del disegno architettonico originario in applicazione dei criteri elencati al Paragrafo 7 delle Norme di Zona A di recupero del Vecchio nucleo.

10.2 - E' ammessa l'integrazione volumetrica convenzionata con utilizzo delle volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione, in applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti norme nel limite del 20% del preesistente.

Art. 52 - Z O N A B2

1 - DENOMINAZIONE :

ZONA DI COMPLETAMENTO

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE :

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Mediante convenzionamento è ammessa l'organizzazione di unità abitative dedicate all'ospitalità turistica (case per ferie e Bed&Breakfast)

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE :

R E S I D E N Z A

a - sono ammesse le attività commerciali, terziarie, di ristorazione, di ricreazione, di pubblico servizio nel rispetto delle norme di zona.

Sono altresì ammesse le attività definite come artigianato di servizio, intese come attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere, compreso l'artigianato di servizio dell'auto.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione, tradizionalmente localizzate in aree residenziali, purchè il titolare dimostri che tali attività non recano danno o molestia al vicinato.

Sono escluse, comunque, tutte le attività definite come artigianato di servizio appartenenti alla 1° classe d'insalubrità; potrebbero essere ammesse attività di artigianato di servizio appartenenti alla 2° classe, a condizione che venga rilasciata deroga da parte dell'ufficio tecnico comunale, su conforme parere degli uffici competenti.

b - in ogni caso è ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti, a favore della destinazione residenziale, nel rispetto degli indici di Zona.

c - non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **c.1, c.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g ;**

4 - DENSITA' EDILIZIA :

If = 1,0 mc/mq

- sono consentite le integrazioni volumetriche convenzionate che discendono dall'applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti norme a cui si rinvia.

5 - RAPPORTO DI COPERTURA :

Q = 0,40 Superficie fondiaria

6 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA :

n° = 3

- sono fatti salvi gli eventuali ulteriori piani preesistenti;

7 - ALTEZZA MASSIMA :

H = 9,5 ml

- sono fatte salve le eventuali maggiori altezze preesistenti;

8 - DISTACCHI :

- dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml

salvi i maggiori arretramenti prescritti dallo strumento urbanistico vigente e/o dai D.I.n°1404/68 e 1444/68

- dai fabbricati = 10,00 ml

9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI :

a - per destinazioni residenziali = 10,00 mq./100 mc.

da ubicarsi, se possibile, in fregio alle strade;

b - per le destinazioni commerciali, artigianali e terziarie che implicino affluenza di pubblico prescritta la formazione di parcheggi nella misura pari al 50 % della superficie che risulta accessibile al pubblico.

Tali parcheggi dovranno essere ubicati in fregio alle strade o agli spazi pubblici e dovranno risultare

agevolmente accessibili da chiunque, senza provocare intralci alla circolazione;

10 - VERDE INERENTE ALLA COSTRUZIONE :

L'INTERA AREA RESIDUA

11 - N O T A :

E' consentita la prosecuzione delle attività produttive preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico ricadenti in questa Zona ed individuate nella Zonizzazione con apposito simbolo, per effetto di interventi di manutenzione, risanamento, adeguamento tecnologico e consolidamento, a condizione che vengano predisposti gli idonei impianti ed accorgimenti necessari per eliminare i motivi di disturbo e di nocività dell'attività svolta, nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale.

Mediante Permesso di costruire convenzionato, per le predette attività, in caso di motivate necessità d'aggiornamento tecnologico del ciclo produttivo, è altresì ammesso il cambio d'uso della quota di destinazione residenziale preesistente alla data d'Adozione dello strumento urbanistico a favore della destinazione produttiva, in misura non superiore al 30% della superficie utile dell'originaria destinazione produttiva. Nel caso di dismissione delle suddette attività si applicano le Norme di zona con intervento edilizio diretto nei casi di ripristino della destinazione residenziale e, mediante Permesso di costruire convenzionato, nei casi di variazione di attività e/o di destinazione d'uso, purchè compatibile con quella residenziale.

NZ – art. 52 § 11.a - Limitatamente al mappale 3421, in modo convenzionato, è ammesso l'inserimento di mc. 1.136 di volumetria residenziale incrementabile fino al 20% in applicazione degli articoli 24 e 25 delle presenti norme. La convenzione deve disciplinare la formazione di n° 4 posti auto ad uso pubblico da ubicare esternamente al perimetro della proprietà e la formazione di un percorso ciclopedonale di connessione con l'intorno.

Dovranno essere potenziate le opere di urbanizzazione connettabili all'intervento.

Art. 53 - Z O N A B 3

1 - DENOMINAZIONE

**ZONA DI COMPLETAMENTO PERIFERICA
INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE

Mediante convenzionamento è ammessa l'organizzazione di unità abitative dedicate all'ospitalità turistica (case per ferie e Bed&Breakfast)

3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

R E S I D E N Z A

a - sono ammesse le attività commerciali, terziarie, di ristorazione, di ricreazione, di pubblico servizio nel rispetto delle norme di zona.

Sono altresì ammesse le attività definite come artigianato di servizio, intese come attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere, compreso l'artigianato di servizio dell'auto.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione, tradizionalmente localizzate in aree residenziali, purchè il titolare dimostri che tali attività non recano danno o molestia al vicinato.

Sono escluse, comunque, tutte le attività definite come artigianato di servizio appartenenti alla 1° classe d'insalubrità; potrebbero essere ammesse attività di artigianato di servizio appartenenti alla 2° classe, a condizione che venga rilasciata deroga da parte dell'ufficio tecnico comunale, su conforme parere degli uffici competenti.

b - in ogni caso è ammessa la modifica delle destinazioni non residenziali esistenti a favore della destinazione residenziale.

c - non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **b.1, c.1, c.2, d.3, d.4, d.5, d.6, g ;**

4 - DENSITA' EDILIZIA :

If = 0,8 mc/mq

- sono consentite le integrazioni volumetriche convenzionate che discendono dall'applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti norme a cui si rinvia.

5 - RAPPORTO DI COPERTURA :

Q = 0,4 x Superficie Fondiaria

6 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA :

n° = 2

7 - ALTEZZA MASSIMA :

H = 7,00 ml

8 - DISTACCHI :

- dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml

Provincia di Lecco
COMUNE DI CARENNO
PIANO DELLE REGOLE

Allegato 3.1 – REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE

salvi i maggiori arretramenti prescritti dallo strumento urbanistico vigente e/o dai D.L.n°1404/68 e 1444/68
 - dai fabbricati = 10,00 ml

9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI

a - per destinazioni residenziali = 10,00 mq./100 mc.

da ubicarsi, se possibile, in fregio alle strade;

b - per le destinazioni commerciali, artigianali e terziarie che implicino affluenza di pubblico prescritta la formazione di parcheggi nella misura pari al 50 % della superficie che risulta accessibile al pubblico.

Tali parcheggi dovranno essere ubicati in fregio alle strade o agli spazi pubblici e dovranno risultare agevolmente accessibili da chiunque, senza provocare intralci alla circolazione;

10 - VERDE INERENTE ALLA COSTRUZIONE :

L'INTERA AREA RESIDUA

11 - NOTE :

- 11.a:

E' consentita la prosecuzione delle attività produttive preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico ricadenti in questa Zona ed individuate nella Zonizzazione con apposito simbolo, per effetto di interventi di manutenzione, risanamento, adeguamento tecnologico e consolidamento, a condizione che vengano predisposti gli idonei impianti ed accorgimenti necessari per eliminare i motivi di disturbo e di nocività dell'attività svolta, nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale.

Mediante Permesso di costruire convenzionato, per le predette attività, in caso di motivate necessità d'aggiornamento tecnologico del ciclo produttivo, è altresì ammesso il cambio d'uso della quota di destinazione residenziale preesistente alla data d'Adozione dello strumento urbanistico a favore della destinazione produttiva, in misura non superiore al 30% della superficie utile dell'originaria destinazione produttiva. Nel caso di dismissione delle suddette attività si applicano le Norme di zona con intervento edilizio diretto nei casi di ripristino della destinazione residenziale e, mediante Permesso di costruire convenzionato, nei casi di variazione di attività e/o di destinazione d'uso, purchè compatibile con quella residenziale.

- 11.b: NZ – ART. 53 § 11.b

(Osservazione n° 48) limitatamente al mappale 2254, in applicazione della Convenzione relativa alla già avvenuta cessione bonaria delle aree occorrenti all'allargamento della via Bertolo, è ammessa la formazione interrata di posti auto coperti aventi altezza netta interna all'intradosso di metri 2,40 e con estradosso a quota inferiore di metri 1,40 dal suolo stradale, aventi struttura portante adeguata al peso dei veicoli a pieno carico in grado di transitare sulla via Bertolo;

- 11.c: NZ – ART. 53 § 11.c

(Osservazione n° 52) limitatamente all'immobile oggetto di Permesso di costruire n° 25 del 13.08.2004, in modo convenzionato, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici compensativi e/o perequativi che discendono dall'applicazione dell'Art. 25 delle NTA-ALL. 3.1, limitatamente a quanto basta per l'elevazione dell'altezza dell'edificio di metri 1,00 oltre al limite stabilito in metri 7,00. per la Zona B3.

Art. 54 - AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO

I Vincoli Specifici contemplati dal presente articolo sono individuati nella Zonizzazione in scala 1:2000 dal simbolo **VS** e sono riportati anche nel Registro d'uso del Piano dei Servizi, al fine di programmarne l'attuazione e/o di verificarne la completa attuazione.

Per ciascun ambito sottoposto a Vincolo specifico si applicano i disposti di carattere generale delle Zone B3 di cui all'art. 53 delle presenti norme, a cui si rinvia, salvo che per i parametri edilizi espressamente indicati in ciascun vincolo.

Per ciascun ambito sottoposto a Vincolo specifico sono fatte salve anche le eventuali integrazioni volumetriche compensative e/o perequative ammesse dagli articoli 24 e 25 delle presenti norme, a cui si rinvia. Ai sensi dell'Art. 40 delle presenti norme a cui si rinvia, tutti gli interventi devono dotarsi di equipaggiamento di verde di connessione, sia internamente al perimetro della proprietà, che esternamente ad esso nelle parti che lambiscono gli spazi pubblici e/o d'uso pubblico

Fatte salve le diverse prescrizioni di ogni Vincolo specifico, in tutti questi ambiti **non sono ammesse** le destinazioni elencate all'Art. 18 alle lettere: **b.1, c.1, c.2, d.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.6, e.1, e.2;**

VS 01

Località via Papa Giovanni XXIII – intervento misto produttivo e residenziale (AC_01-P)

Area = mq. 2.642

Superficie coperta ammessa = 1.321 mq.

SLP produttiva ammessa = 2.642 mq.

Volumetria residenziale ammessa = 1.057 mc.

Elevabile, gratuitamente fino a mc 2.500, a condizione che venga insediata la destinazione artigianale di servizio, proporzionalmente alla quantità di SLP di cui la Convenzione disciplinerà l'attuazione.

numero dei piani fuori terra: 2

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

- realizzare la viabilità d'accesso, in modo coordinato con l'A.C. e con l'Amministrazione Provinciale;
- potenziare le opere d'urbanizzazione connettabili all'intervento;
- realizzare non meno di n° 2 posti auto ad uso pubblico da ubicare esternamente alla recinzione;
- sistemare ambientalmente l'ambito dell'intervento in applicazione dei disposti dell'Art. 40 delle presenti norme a cui si rinvia, assicurando la permeabilità pedonale e ciclabile di connessione con l'intorno, incassando sotto il profilo naturale del terreno la quota dell'intervento a destinazione produttiva, deposito dei veicoli e deposito delle merci, previo adeguato sbancamento dell'area ed allineando con il profilo naturale del terreno la quota dell'intervento a destinazione residenziale;
- realizzare altrove, in accordo con l'A.C., le eventuali quote di verde di connessione e/o d'equipaggiamento di verde eventualmente non localizzabili entro l'area dell'intervento, in misura non inferiore al 50%;

VS 02

Località via Papa Giovanni XXIII – intervento misto produttivo e residenziale (AC_02-P)

Area = mq. 2.347

Superficie coperta ammessa = 1.174 mq.

SLP produttiva ammessa = 2.347 mq.

Volumetria residenziale ammessa = 940 mc.

elevabile gratuitamente fino a mc. 2.220, a condizione che venga insediata la destinazione artigianale di servizio, proporzionalmente alla quantità di SLP di cui la Convenzione disciplinerà l'attuazione.

numero dei piani fuori terra: 2

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

- realizzare la viabilità d'accesso, in modo coordinato con l'A.C. e con l'A. Provinciale;
- potenziare le opere d'urbanizzazione connettabili all'intervento;
- realizzare non meno di n° 1 posto auto ad uso pubblico da ubicare esternamente alla recinzione;
- sistemare ambientalmente l'ambito dell'intervento in applicazione dei disposti dell'Art. 40 delle presenti norme a cui si rinvia, assicurando la permeabilità pedonale e ciclabile di connessione con l'intorno, incassando sotto il profilo naturale del terreno la quota dell'intervento a destinazione produttiva, previo adeguato sbancamento dell'area ed allineando con il profilo naturale del terreno la quota dell'intervento a destinazione residenziale;
- realizzare altrove, in accordo con l'A.C., le eventuali quote di verde di connessione e/o d'equipaggiamento di verde eventualmente non localizzabili entro l'area dell'intervento, in misura non inferiore al 50%;

VS 03

Località via Bertolo/via Calozio – intervento residenziale (AC_03-R)

Area = mq. 1.062

Volume edificabile = 850 mc. incrementabile fino al 20% in applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti Norme;

numero dei piani fuori terra: 2

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

- completare la realizzazione della nuova strada a senso unico con larghezza non inferiore a metri 5,00 ed a cedere la proprietà delle corrispondenti aree;
- potenziare le opere d'urbanizzazione connettabili all'intervento;
- sistemare ambientalmente l'ambito dell'intervento in applicazione dei disposti dell'Art. 40 delle presenti norme a cui si rinvia, assicurando la permeabilità pedonale e ciclabile di connessione con l'intorno;
- realizzare, in applicazione dei disposti degli articoli 20, 21 e 22 delle presenti Norme, non meno di n°2 posti auto ad uso pubblico da ubicare esternamente alla recinzione;

VS 04**Località via San Martino – intervento residenziale (AC_04-R)**

Area di proprietà = mq. 6.430

Area edificabile = mq. 3.213

Volume edificabile = 2.570 mc. incrementabile fino al 50% in applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti Norme;

numero dei piani fuori terra: 2 elevabile a 3 mediante tipologia a gradoni in relazione agli incrementi di volumetria convenzionati;

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

- potenziare le opere d'urbanizzazione connettabili all'intervento;
- sistemare ambientalmente l'ambito dell'intervento in applicazione dei disposti dell'Art. 40 delle presenti norme a cui si rinvia, assicurando la permeabilità pedonale e ciclabile di connessione con l'intorno;
- cedere le aree occorrenti per l'allargamento stradale e per l'estensione della viabilità pubblica in corrispondenza del parcheggio privato pertinenziale comprensivo della quota di parcheggio pubblico corrispondente al peso insediativo dell'intervento;
- realizzare, contestualmente all'allargamento stradale, non meno di n° 14 posti auto ad uso pubblico da ubicare in posizione sovrastante le autorimesse pertinenziali interrato;
- realizzare sotto i parcheggi ad uso pubblico, autorimesse pertinenziali interrato, in soprannumero rispetto al fabbisogno dell'intervento, in applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti Norme a favore di unità abitative esistenti nell'intorno;
- realizzare altrove, in accordo con l'A.C., le eventuali quote di verde di connessione e/o d'equipaggiamento di verde eventualmente non localizzabili entro l'area dell'intervento, in misura non inferiore al 50%;

VS 05**Località via Rinada – intervento residenziale (AC_05-R)**

Area = mq. 1.690

Volume edificabile = 1.350 mc. incrementabile del 50% in applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti Norme;

numero dei piani fuori terra: 2 elevabile a 3 in relazione agli incrementi di volumetria convenzionati;

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

- potenziare le opere d'urbanizzazione connettabili all'intervento;
- sistemare ambientalmente l'ambito dell'intervento in applicazione dei disposti dell'Art. 40 delle presenti norme a cui si rinvia, assicurando la permeabilità pedonale e ciclabile di connessione con l'intorno;
- cedere le aree occorrenti per l'allargamento stradale e per l'estensione della viabilità pubblica in corrispondenza del parcheggio privato pertinenziale comprensivo della quota di parcheggio pubblico corrispondente al peso insediativo dell'intervento;
- realizzare, contestualmente alla nuova strada, non meno di n° 14 posti auto ad uso pubblico da ubicare esternamente alla recinzione;
- realizzare sotto i parcheggi ad uso pubblico, eventualmente, anche autorimesse pertinenziali interrato, in soprannumero rispetto al fabbisogno dell'intervento, in applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti Norme a favore di unità abitative esistenti nell'intorno;
- realizzare altrove, in accordo con l'A.C., le eventuali quote di verde di connessione e/o d'equipaggiamento di verde eventualmente non localizzabili entro l'area dell'intervento, in misura non inferiore al 50%;

VS 06**Località viale Verdi – via San Carlo – intervento residenziale (AC_06-R)**

Area = mq. 2.060

Volume edificabile = 1.648 mc. incrementabile fino al 20% in applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti Norme;

numero dei piani fuori terra: 2

Superficie copribile incrementabile fino al 35% in relazione agli incrementi volumetrici convenzionati;

La convenzione, o l'Atto unilaterale d'obbligo, dovrà contenere l'impegno a:

- potenziare le opere d'urbanizzazione connettabili all'intervento;
- realizzare, contestualmente all'intervento edilizio privato, non meno di n° 10 posti auto ad uso pubblico da ubicare esternamente alla recinzione, con accesso dal Viale Verdi;
- realizzare sotto i parcheggi ad uso pubblico, eventualmente, anche autorimesse pertinenziali interraste, in soprannumero rispetto al fabbisogno dell'intervento, in applicazione dei disposti degli articoli 24 e 25 delle presenti Norme a favore di unità abitative esistenti nell'intorno;
- realizzare altrove, in accordo con l'A.C., le eventuali quote di verde di connessione e/o d'equipaggiamento di verde eventualmente non localizzabili entro l'area dell'intervento, in misura non inferiore al 50%;

VS 07

Località via Manzoni – autorimesse private pertinenziali (AC_15 -S)

Area = mq. 917

Formazione di autorimesse private pertinenziali in parte interrate ed in parte fuoriterrra con SLP = mq. 2.751

Art. 55 - ZONA E1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

Nelle aree agricole produttive sono ammessi gli interventi diretti, conservativi e/o di potenziamento delle preesistenti strutture produttive e d'allevamento, nonché la formazione di nuovi impianti, in applicazione dei disposti stabiliti dalla Parte II – Titolo III della L.R. n° 12/2005 s.m.i. (dall'art. 59 all'art. 62 bis).

Dovrà essere garantita l'efficienza idraulica ed igienica dei fossi ricadenti e/o lambenti tale zona, attraverso la manutenzione degli argini e con il mantenimento delle siepi aventi funzione consolidante delle scarpate.

I filari arborei esistenti lungo i percorsi di accesso ai campi e lungo i fossi dovranno essere salvaguardati e mantenuti.

Eventuali recinzioni, a protezione di particolari colture ed edifici esistenti, potranno essere realizzate solo con rete metallica infissa al suolo alta al massimo m. 1,50, mascherata da siepi.

Le nuove stalle per l'allevamento ed il ricovero del bestiame e le concimaie, ad esclusione dei pollai e delle conigliere, devono essere ubicate ad una distanza minima di metri 100 dalla più vicina abitazione o fabbricato con permanenza continuativa di persone; la stessa disposizione si applica anche alle concimaie ai pozzi neri ed in genere ed a tutti i serbatoi di raccolta dei liquami preesistenti.

Art. 56 - ZONA E2 - AREE AGRICOLE PER LA COLTIVAZIONE DEI SUOLI

Nelle aree agricole per la coltivazione dei suoli dovrà essere garantita l'efficienza idraulica ed igienica dei fossi, attraverso la manutenzione degli argini, e con il mantenimento delle siepi aventi funzione consolidante delle scarpate.

I filari arborei esistenti lungo i percorsi di accesso ai campi e lungo i fossi dovranno essere salvaguardati e mantenuti.

In queste aree agricole non sono ammesse le attività di zootecnia ad esclusione dei casi appositamente disciplinati da convenzione; in modo convenzionato, è ammesso il potenziamento di attività zootecniche preesistenti e/o l'insediamento di nuove attività produttive e zootecniche, in conformità alla Parte II – Titolo III della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e nei limiti edificatori previsti dalla stessa, esclusivamente per quelle aziende (non a carattere agrituristico), in possesso di qualifica professionale definitiva.

La convenzione disciplina le dimensioni, la tipologia e le caratteristiche dell'intervento edificatorio, la tipologia dell'attività produttiva da insediare, con l'impegno a rimuovere le strutture in caso di dismissione con contestuale ripristino dello stato dei luoghi, a cura e spese dell'operatore, non oltre il dodicesimo mese dalla sua dismissione, previa l'eventuale bonifica dei luoghi.

E' ammesso in modo convenzionato l'insediamento di nuove attività florovivaistiche ed il potenziamento e/o la razionalizzazione funzionale di attività florovivaistiche preesistenti nel territorio comunale, in conformità alla Parte II – Titolo III della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e nei limiti edificatori previsti dalla

stessa, esclusivamente per quelle aziende in possesso di qualifica professionale definitiva. La convenzione di durata decennale, prorogabile, disciplina le dimensioni, la tipologia e le caratteristiche degli impianti da realizzare e delle attività funzionali da programmare, comprese le opere connesse al deposito ed alla manutenzione dei mezzi, con l'impegno a rimuovere dette strutture in caso di loro disattivazione e/o dismissione, con contestuale ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'operatore non oltre il dodicesimo mese dalla sua dismissione, previa l'eventuale bonifica dei luoghi.

E consentita la formazione di caselli, ossia di piccoli rustici per depositi connessi con l'attività in uso, da realizzare con materiali decorosi e duraturi (pietra, legno, laterizio), coerenti con il contesto rurale in cui si collocano, con copertura a due falde in coppi, nel limite di una unità per ogni singola proprietà di almeno mq. 3.000 mq. di area interamente compresa nello stesso Ambito, con superficie coperta non superiore a mq. 15,00 ed altezza massima non superiore a m. 2,40. L'altezza deve essere misurata dal profilo naturale del terreno, preso nel punto più sfavorevole in caso di terreni in pendenza, sino all'intradosso del piano di copertura, e nel punto medio quando la copertura è in pendenza.

Art. 57 - ZONA E3 - AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

questa Zona è costituita dalle porzioni di territorio comunale aventi carattere agricolo, contigue o intercluse ad aree già urbanizzate ed edificate, che risultano caratterizzate da balze, muretti a secco e da terrazzamenti che conferiscono a tali aree un elevato valore paesaggistico.

In tali zone non sono ammessi interventi edilizi salvo che la formazione di piccoli rustici per depositi connessi con l'attività orticola, con superficie coperta non superiore a 15,00 mq., copertura a due falde in coppi e altezza reale di metri 2,40, nel limite di una unità per ogni singola proprietà avente area di almeno 3.000 mq. interamente compresa nella Zona, a condizione che la loro realizzazione non comporti la demolizione anche parziale dei terrazzamenti preesistenti.

Tali costruzioni dovranno essere realizzate con materiali decorosi e duraturi di carattere coerente con il contesto agrario in cui s'inseriscono e dovranno essere dotate di idonea piantumazione di contorno.

In ogni caso è vietata l'edificazione a scopo residenziale.

Entro tali terrazzamenti è ammessa la posa in opera stagionale di serre a tunnel per ogni tipo di coltivazione non comportante alterazioni e danneggiamenti ai muri a secco costituenti i relativi sostegni.

In caso di cedimenti, smottamenti e crolli localizzati, è prescritto il rifacimento dei muri a secco con la sola esclusione degli ambiti contigui alla viabilità comunale, per i quali è ammessa la formazione di murature di calcestruzzo rivestita in pietra locale.

Mediante interventi convenzionati è ammesso l'adattamento dei rustici isolati preesistenti in tali Zone a favore della formazione di Bed&Breakfast e/o di punti d'appoggio per il ristoro dei fruitori della rete sentieristica e ciclabile e delle posizioni panoramiche.

Art. 58 - ZONE STANDARD DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

Sono le parti del territorio comunale vincolate a Standard urbanistico ai sensi dell'Art. 9 L.R. n°12/2005 e successive integrazioni; in esse è consentito l'ampliamento delle strutture scolastiche esistenti e l'inserimento di nuove strutture ad esse complementari. Gli interventi da realizzare in tali zone sono soggetti alle vigenti norme regionali in materia e alle seguenti prescrizioni:

1 - ALTEZZA MASSIMA :

sono fatte salve le eventuali maggiori altezze preesistenti.

H = 7,50 ml

2 - INDICE FONDIARIO :

sono fatte salve le eventuali maggiori volumetrie preesistenti.

If = 2,5 mc/mq

3 - RAPPORTO DI COPERTURA :

sono fatte salve le eventuali maggiori superfici coperte preesistenti.

Rc = 40 % Sf

4 - DISTACCHI :

- dai confini e da strade

= 5,00 ml

- dai fabbricati

= 10,00 ml

sono fatti salvi gli eventuali minori distacchi preesistenti.

5 - PARCHEGGI :

= 10 % Slp

6 - AREE A VERDE :

TUTTA L'AREA RESIDUA

detta area dovrà essere sistemata in modo ambientalmente adeguato e potrà essere destinata all'uso

pubblico in orario diurno, non scolastico.

7 - NOTA :

in caso di oggettiva carenza di aree da destinare a parcheggi ed a verde, il Piano dei Servizi coordinerà la formazione di tali equipaggiamenti in ambiti differenti da quello dell'intervento.

**Art. 59 - ZONE STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE,
A SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE GENERALE E
AD ATTREZZATURE RELIGIOSE**

Sono le parti del territorio comunale vincolate a Standard urbanistico ai sensi dell'Art. 9 della L.R. n° 12/2005 e successive integrazioni, nonché le parti del territorio comunale vincolate all'ampliamento delle esistenti attrezzature religiose all'inserimento di nuove attrezzature per l'esercizio di attività di culto, sociali, culturali, assistenziali ed educative.

In esse consentito l'ampliamento delle strutture d'interesse comune preesistenti, sia pubbliche che private, e l'inserimento di nuove attrezzature per l'esercizio di attività amministrative, sociali, culturali, assistenziali, di pubblico soccorso, di pubblico servizio, anche se gestite da privati o di proprietà privata, nonché di strutture ed aree a servizio delle attività religiose.

Costituiscono *Servizi privati d'interesse generale*, equiparati ad ogni effetto alle *Attrezzature d'interesse comune* (AIC) anche le seguenti tipologie di servizi:

- tutte le strutture ricettive turistiche ed alberghiere esistenti nel territorio comunale (Bellavista, Carenno, Rosa, Tesoro), siano esse ancora attive o temporaneamente inattive, come pure già convenzionate con l'A.C. o ancora da convenzionare al fine della disciplina degli interventi e/o del potenziamento della rispettiva funzionalità;
- tutti i complessi edilizi adibiti all'ospitalità di gruppi di adolescenti e gruppi di giovani (colonie stagionali, oratori, gruppi scout, ecc.), siano essi già esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme, o che vengano adibiti a tali funzioni nel volgere della vigenza delle presenti Norme; in entrambi i casi per la gestione funzionale di tali complessi è prescritto il convenzionamento con l'A.C. per la dotazione degli equipaggiamenti di verde, di percorsi ciclopedonali e di spazi per la fruizione dell'ambiente naturale, in modo coerente e coordinato con il Piano dei Servizi.

Gli interventi da realizzare in queste zone sono soggetti alle vigenti norme regionali in materia, nonché alle prescrizioni stabilite dall'Art. 53 delle presenti Norme relativo alle *Zone standard destinate all'istruzione*, con l'osservazione che in caso di oggettiva carenza di aree da destinare a verde ed a parcheggi, la formazione di tali equipaggiamenti in ambiti differenti da quello dell'intervento, sarà disciplinata da apposita Convenzione e/o da Atto unilaterale d'obbligo, in modo coerente e coordinato con il Piano dei Servizi.

La Convenzione, altresì, potrà meglio dettagliare i parametri urbanistico-edilizi da applicare nei casi di interventi di potenziamento funzionale delle preesistenze, nel limite dell'incremento del +20% dei richiamati disposti.

In particolare, gli interventi convenzionati di potenziamento della ricettività turistica dell'Albergo Pertùs, debbono mirare al rilancio della sua funzionalità, anche in orientamento al sostegno dell'ospitalità e/o della ristorazione dei disabili che potranno fruire del percorso ciclopedonale ad essi dedicato, già esistente nelle vicinanze della Località.

NZ – art. 59 § a - Limitatamente ai mappali 5350, 873, 874 e 2854 è ammesso il completamento convenzionato delle preesistenze edilizie ivi esistenti, unicamente a favore dell'inserimento di destinazione d'uso di servizio turistico e/o a supporto dell'attività turistica e del godimento del tempo libero, nel rispetto delle limitazioni connesse all'esistente fascia di rispetto del corso d'acqua, con esclusione della residenza stabile anche del conduttore delle attività.

La Convenzione disciplinerà la formazione di mc. 600 di volumetria da destinare a pubblico servizio in applicazione dei disposti dell'art. 53 delle NTA – Allegato 3.1 del Piano delle Regole relativo alle Zone B3 a cui si rinvia.

-

+

Art. 60 - SISTEMA DEL VERDE COMUNALE

- Zone V1 - Verde di connessione
- Zone V2 - Aree boschive
- Zone V3 - Aree della rete ecologica esistente
- Zone V4 - Aree della rete ecologica in previsione
- Zone V5 - Aree non boscate di valore paesaggistico;
- Zone V6 - Aree pascolive
- Zone V7 - Aree rocciose, sterili ed improduttive
- Zone V8 - Aree idriche

Art. 61 - ZONE V1 – VERDE DI CONNESSIONE

Sono le parti di territorio comunale sistemate a verde, caratterizzate dall'accessibilità prevalentemente pedonale che l'A.C. intende estendere e ramificare in modo adeguato con nuovi interventi, al fine di favorire la fruizione visiva del paesaggio, l'accessibilità pedonale all'ambiente naturale, l'uso delle attrezzature e delle sistemazioni di cui sono dotate per il transito, la sosta, il gioco e lo sport, ed il godimento del loro pregiato valore ambientale.

Esse si differenziano nei cinque tipi seguenti:

- V1.a - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE
- V1.b - GIARDINO PUBBLICO
- V1.c - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT
- V1.d - PERCORSI CICLOPEDONALI

V1.a - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE

Tali ambiti si collocano nelle immediate adiacenze della parte urbanizzata del territorio comunale, a lato della viabilità provinciale e principale, dei solchi vallivi e lungo i corsi d'acqua.

Le tipologie delle dotazioni e degli interventi che il Piano dei Servizi programmerà di realizzare in tale zona consistono nella formazione di:

- nuovi filari alberati e/o di nuove macchie alberate con funzioni paesaggistiche, d'igiene ambientale, di barriera antirumore e/o di attenuazione del livello acustico di zona e di connessione con altri equipaggiamenti di verde privato e/o pubblico esistenti nell'intorno;
- spazi pedonali destinabili al transito dei pedoni ed alla sosta a sedere, caratterizzati da essenzialità e sobrietà costruttiva, organizzati sia in forma di luoghi panoramici e di belvedere ubicati in posizioni elevate e dominanti, che in forma di semplici spazi piani dotati di un minimo di alberature con funzione di
- parapetti, gradini e corrimano in legno e metallici nelle posizioni più impervie e pericolose;
- fontanelle, attrezzature fisse per il gioco infantile e dei bambini nelle posizioni più lontane dalle strade;
- percorsi vita;
- percorsi ciclabili;
- illuminazione pubblica localizzata;
- interventi di consolidamento di porzioni limitrofe della rete ecologica;
- interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale del territorio;

E' ammesso l'intervento dei privati in attuazione di specifiche Convenzioni programmate dal Piano dei Servizi.

V1.b - GIARDINO PUBBLICO

In tali zone è ammessa la formazione e l'installazione di attrezzature per il gioco dei bambini.

E' vietata ogni forma di differente edificazione, con l'esclusione degli arredi urbani, dei chioschi e dei servizi igienici, per i quali dovranno essere utilizzati materiali costruttivi solidi e stabili, con preferenza per il legno e le murature in pietra a vista.

Le eventuali coperture dovranno avere forma e colore sobrio.

La superficie copribile utilizzabile dovrà essere limitata allo stretto indispensabile.

E' prescritta la realizzazione di fontanelle, di raccoglitori di rifiuti e di un numero minimo di punti luce.

E' vietato l'accesso a tali aree con motocicli d'ogni tipo e con altri veicoli a motore, salvo che per motivi di gestione; è vietata la formazione di nuove recinzioni ed è prescritta la rimozione o la modifica di quelle preesistenti che risultino essere un'impedimento alla libera utilizzazione dell'area.

V1.c - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT

Tali aree ed impianti dovranno essere delimitate da siepi, integrate da recinzioni metalliche di protezione, nelle ubicazioni lambite dal traffico veicolare.

Le aree dovranno essere prevalentemente trattate a prato livellato e seminato;

le eventuali pavimentazioni dovranno essere limitate alle sole posizioni di transito obbligato e in corrispondenza dei sedili.

E' prescritta la realizzazione di fontanelle, di raccoglitori di rifiuti e di un numero minimo di punti luce;

E' vietato l'accesso a tali aree con motocicli d'ogni tipo e con altri veicoli a motore, salvo che per motivi di gestione e di manutenzione;

Per tali impianti non si applicano le distanze dai confini e dai fabbricati interni al comparto, i limiti di volumetria e di altezza, nè il rapporto di copertura; sono, comunque, da rispettare le distanze dai fabbricati esterni al comparto.

La residua area libera da attrezzature e da impianti dovrà essere adeguatamente sistemata a verde ambientale e destinata all'uso pubblico in modo regolamentato.

- V1.d - PERCORSI CICLOPEDONALI

Il Piano dei Servizi cura la programmazione degli interventi di gestione dei percorsi ciclopedonali esistenti e di potenziamento della rete ciclopedonale prevista dal Piano delle Regole.

E' ammesso l'intervento dei privati in attuazione di specifiche Convenzioni e/o di Atti unilaterali d'obbligo programmati dal Piano dei Servizi, anche entro gli Ambiti di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico, in estensione delle previsioni del Piano dei Servizi .

Art. 62 - ZONA V2 - BOSCHIVA

E' costituita dall'insieme delle parti di territorio comunale coperte da bosco e solcate da corsi d'acqua, talvolta intervallate da spazi prativi che, complessivamente, caratterizzano l'alto pregio ambientale delle parti di territorio comunale rimaste prevalentemente immuni dall'urbanizzazione.

In esse il Comune può assentire solamente gli interventi conservativi dei rustici preesistenti con facoltà di loro trasformazione in ritrovi aperti al pubblico, esclusivamente mediante Permesso di costruire convenzionato.

In ogni caso è prescritta la conservazione del carattere architettonico originario dei rustici.

Per l'eventuale trasformazione convenzionata dei rustici si rinvia all'art. 42 delle presenti norme.

In modo convenzionato, entro tali Zone è ammessa l'attuazione di interventi di attrezzatura del bosco con modalità idonee a costituire episodi di fruizione specialistica dell'ambiente naturale (adventure park , tree climbing, ecc.).

Art. 63 – ZONA V3 - AREE DELLA RETE ECOLOGICA ESISTENTE

All'interno di tali aree è vietata ogni nuova edificazione e sono prescritte la conservazione e la tutela dei caratteri di naturalità che le contraddistinguono a tutela della fauna insediata, nonché al fine di permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, di rifugio e di nidificazione.

Il Piano dei Servizi promuove, in modo programmato, il mantenimento e la pulizia periodica dei sentieri e delle mulattiere esistenti, nonché la realizzazione e la manutenzione della relativa segnaletica, in coordinamento con i privati, con le Associazioni locali e le Istituzioni sovra comunali.

É prescritta la conservazione e la salvaguardia degli elementi di arredo ambientale esistenti, quali le cappellette, le croci, le edicole, le steli, le pavimentazioni, i selciati, i sedili, le fontane, le massicciate, i muretti, i parapetti ed i ponti rinvenibili entro tali aree.

Per l'eventuale trasformazione convenzionata dei rustici in attrezzature ed in impianti aperti al pubblico destinati al godimento dell'ambiente naturale, si rinvia all'art. 42 delle presenti norme.

Non sono ammessi gli allargamenti dei sentieri esistenti e le loro trasformazioni in tracciati agrosilvopastorali. E' esclusa ogni forma di nuova recinzione.

Non sono ammesse alterazioni ambientali e dell'orografia dei luoghi e sono prescritte la sistemazione a verde delle scarpate e dei riporti, la rimozione definitiva delle eventuali alterazioni dei luoghi provocate da esecuzione di lavori edilizi, la ripiantumazione, nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti.

Art. 64 - ZONE V4 - AREE DELLA RETE ECOLOGICA IN PREVISIONE

In tali aree è ammessa la manutenzione agricola dei suoli in simbiosi con la messa in dimora di nuove essenze arboree autoctone, ai sensi dell'Art. 43 comma 2.Bis della L.R. n°12/2005 e con le modalità stabilite dalla DGR 22.12.2008 n°8/8757, in attuazione di interventi di rimboschimenti compensativi, coordinati e programmati dal Piano dei Servizi.

In tali aree è esclusa ogni edificazione stabile, fatte salve le attrezzature di supporto alla loro fruibilità che competono al Piano dei servizi.

Si esclude la formazione qualsiasi tipo di nuova recinzione, fatte salve quelle connesse agli insediamenti ammessi e programmati dal Piano dei servizi.

Ai sensi del paragrafo 5 della DGR 26.11.2008 n°8/8551, al fine di valorizzare il contributo comunale all'integrazione delle reti ecologiche regionale e provinciale, il Piano dei servizi programma e coordina con i proprietari delle aree, anche la formazione convenzionata di filari alberati, di macchie boscate e di connessioni fra ambiti boscati e ambiti di rilevanza naturalistica appartenenti ad altre zone esterne al tessuto urbano consolidato.

Ai sensi dell'art. 71 delle NdA del Vigente PTCP tali interventi convenzionati devono prevedere l'esecuzione di opere di manutenzione reiterate nel tempo per effetto dell'azione programmata dal Piano dei Servizi, in attuazione delle misure di compensazione, con estensione non inferiore al 25% della superficie interessata dalla artificializzazione delle aree oggetto di intervento edilizio programmato dal Piano dei Servizi.

In ogni caso, l'onere economico delle azioni compensative non può essere inferiore al 2% del valore economico complessivo della trasformazione che è oggetto dell'intervento edilizio.

Art. 65 – ZONA V5 - AREE NON BOSCATI DI VALORE PAESAGGISTICO

Fatte salve le disposizioni dei successivi commi, all'interno di tali zone è vietata ogni nuova edificazione e sono prescritte la conservazione e la tutela dei caratteri di naturalità che le contraddistinguono, quali le praterie, le scarpate, gli scoscendimenti, le balze, i filari alberati, gli alberi isolati e gli habitat naturali della fauna insediata che si rinvengono in esse.

In tali zone, comunque, non possono essere creati ostacoli agli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra allo scopo di rendere accessibili le zone di foraggiamento, di rifugio e di nidificazione.

E' fatta salva la conduzione agricola dei fondi.

E' salvaguardato l'uso pubblico dei sentieri di fatto esistenti in tali zone ed è fatto divieto, a chi transita, di manomettere, alterare, calpestare, cogliere o, comunque, di danneggiare i prodotti delle coltivazioni agricole e orticole, o spontanei, dei suoli attraversati o adiacenti ai percorsi pedonali.

Sarà cura dell'A.C. di provvedere direttamente, o con modalità convenzionata, a programmare l'estensione della rete pedonale entro tali zone, in modo coordinato con la rete sentieristica e/o ciclopedonale, comunale.

Ai sensi del paragrafo 5 della DGR 26.11.2008 n°8/8551, al fine di valorizzare il contributo comunale all'integrazione delle reti ecologiche regionale e provinciale, il Piano dei servizi programma e coordina con i proprietari delle aree anche la formazione di filari alberati, di macchie boscate e di connessioni fra ambiti boscati e ambiti di rilevanza naturalistica appartenenti a queste zone nelle posizioni più prossime al tessuto urbano consolidato.

Per l'eventuale trasformazione convenzionata dei rustici in attrezzature ed in impianti aperti al pubblico destinati al godimento dell'ambiente naturale, si rinvia all'art. 42 delle presenti norme.

In ogni caso è prescritta la conservazione del carattere architettonico originario dei rustici.

Ai sensi del paragrafo 4.7 della DGR 24.07.2008 n°8/7728, al fine di valorizzare il contributo comunale all'integrazione delle pianificazioni forestali regionale e provinciale, il Piano dei servizi programma e coordina convenzionalmente con i proprietari delle aree:

- a- la predisposizione dei Progetti di rimboschimento e di gestione del bosco in accordo con la Comunità Montana, per ottimizzare le funzioni protettiva, naturalistica, turistico-fruttiva e didattica, di tutela paesistica e di igiene ambientale;
- b- le integrazioni ed i potenziamenti della rete sentieristica e della viabilità agro-silvo-pastorale;
- c- eventuali integrazioni della viabilità veicolare d'accesso;

Art. 66 - ZONA V6 – AREE PASCOLIVE

Sono costituite da ampi spazi prativi di significativo pregio paesaggistico ed ambientale che si rinvengono nelle posizioni più elevate del territorio comunale.

Per l'eventuale trasformazione convenzionata dei rustici in attrezzature ed in impianti aperti al pubblico destinati al godimento dell'ambiente naturale, si rinvia all'art. 42 delle presenti norme.

In ogni caso è prescritta la conservazione del carattere architettonico originario dei rustici.

Art. 67 - ZONA V7 - AREE ROCCIOSE, STERILI ED IMPRODUTTIVE

Sono le parti di territorio comunale che prevalentemente sovrastano e spesso intervallano le Zona Pascolive, Boschive e le altre zone di valore paesaggistico.

Esse sono costituite da ambiente roccioso in genere, da falesie, da ghiaioni, da incisioni intervallate con praterie scoscese e da macchie di vegetazione arborea d'alta quota.

All'interno di tali zone è vietata ogni nuova edificazione.

Per le strutture preesistenti il Comune può assentire solamente gli interventi conservativi.

Nel caso d'intervento su sentieri, mulattiere e tracciati stradali preesistenti ad alta quota, in accordo con la Comunità Montana, è ammessa la sistemazione idraulica dei luoghi al fine della razionalizzazione e/o del ripristino dello smaltimento e del deflusso delle acque superficiali derivanti dalle precipitazioni meteoriche.

E' altresì ammessa l'apposizione di segnaletica alpina e l'esecuzione di opere di messa in sicurezza dei tracciati nelle sole posizioni più pericolose.

Le eventuali opere murarie dovranno:

- avere dimensioni contenute;
- essere realizzate in pietra locale;
- risultare ben mimetizzate e raccordate in modo coerente con il contesto paesistico dei luoghi;

Non sono ammessi in tali zone:

- il transito motorizzato di mezzi diversi da quelli di soccorso e di manutenzione;
- l'abbandono di rifiuti;
- l'impianto di teleferiche, salvo che in via temporanea, limitatamente al periodo strettamente occorrente per la realizzazione degli interventi manutentivi.

Art. 68 - ZONA V8 - AREE IDRICHE

Per la disciplina degli interventi in tali aree si rinvia al Regolamento di Polizia idraulica Locale, costituente parte integrante del Piano delle Regole.

Art. 69 - ZONA STANDARD DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO, A PARCHEGGIO PRIVATO D'INTERESSE GENERALE ED A PARCHEGGIO PERTINENZIALE

Sono le parti del territorio comunale vincolate a Standard urbanistico ai sensi dell'Art. 9 della L.R. n°12/2005 e successive integrazioni; inoltre sono anche le parti destinate a parcheggio privato d'interesse generale ed a parcheggio privato pertinenziale.

E' ammesso l'intervento diretto d'iniziativa comunale che dovrà adeguatamente coordinarsi con gli spazi

circostanti e raccordarsi con i percorsi veicolari e pedonali.

E' ammesso anche l'intervento convenzionato con l'A.C. del privato proprietario dell'area al fine della formazione di ricoveri privati per auto, di tipo pertinenziale, anche in forma parzialmente o totalmente interrata, anche in modo coordinato con la formazione di parcheggi pubblici, eventualmente nella forma di copertura piana praticabile dei predetti ricoveri privati pertinenziali.

E' altresì ammesso l'intervento convenzionato con l'A.C. del privato interessato a disporre di parcheggi privati di uso pubblico, a sostegno di ogni tipo di destinazione ammessa.

In tutti i casi dovranno essere realizzate pavimentazioni ed opere di convogliamento e deflusso delle acque meteoriche, parapetti, rampe di scale, scivoli per disabili, fontanelle, portarifiuti nonché un'adeguata illuminazione pubblica dei piazzali e delle aree di manovra.

Art. 70 - PARCO LOCALE D'INTERESSE SOVRA COMUNALE

Ai sensi dei disposti della D.G.G. 01.10.2001 n° 7/6296 e dell'Art. 3 L.R. 05.01.2000 n° 1 in accordo con la Comunità Montana è istituito il Parco Locale d'interesse sovracomunale della Valle San Martino.

Il Perimetro del PLIS è rappresentato nelle Zonizzazioni in scala 1:2000 e 1:5000 con linea continua di colore azzurro che si interrompe in corrispondenza del confine comunale.

Gli ambiti del territorio comunale inclusi nel PLIS Valle San Martino sono quelli compresi fra il richiamato perimetro e il confine comunale.

Entro gli ambiti inclusi nel PLIS Valle San Martino continuano ad essere applicate le presenti Norme, in particolare quelle relative alle seguenti Zone:

- **Zona E1 - Agricola permanente**
- **Zona E2 - destinata alle lavorazioni agricole dei suoli**
- **Zona E3 - agricola di valore paesaggistico**
- **Zona V1 - Verde di connessione**
- **Zona V2 - Aree boschive**
- **Zona V3 - Aree della rete ecologica esistente**
- **Zona V4 - Aree della rete ecologica in previsione**
- **Zona V5 - Aree non boscate di valore paesaggistico;**
- **Zona V6 - Aree pascolive**
- **Zona V7 - Aree rocciose, sterili ed improduttive**
- **Zona V8 - Aree idriche**

Ai sensi dell'Allegato n°1 alla DGR 12.12.2007 n°8/6148 a cui si rinvia, il PLIS trova la propria previsione fondante negli Atti di PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) le cui modalità di pianificazione sono disciplinate dal Paragrafo 8 del predetto Allegato n°1, pubblicato sul BURL 1°Supplemento Straordinario al n°2 del giorno 08.01.2008.

Art. 71 - EVENTUALI DISCORDANZE FRA LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CARTOGRAFIA DI SUPPORTO AL PIANO DELLE REGOLE E GLI ESTRATTI DI MAPPA RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

Nel caso che da parte dei Privati proprietari venissero accertate eventuali discordanze o inesattezze fra la rappresentazione cartografica dello strumento urbanistico vigente e le corrispondenti rappresentazioni della mappa catastale e dei certificati dell'U.T.E. provinciale, queste ultime rappresentazioni prevalgono sulle prime ai fini della dimostrazione del titolo di proprietà.

Diversamente, si deve fare riferimento alle planimetrie dello strumento urbanistico vigente ai fini dell'applicazione delle presenti norme.

La preesistenza, alla data d'adozione dello strumento urbanistico vigente di allineamenti, di tracciati, di manufatti, di superfici coperte o di fabbricati isolati d'ogni tipo, non è pregiudicata in alcun modo dall'eventuale mancata loro rappresentazione nella cartografia informatizzata costituita dal Database Topografico che l'A.C.

ha utilizzato come supporto dello strumento urbanistico in attuazione di specifico progetto di rilevamento aerofotogrammetrico del territorio programmato e realizzato congiuntamente dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Lecco.

Art. 72 - FABBRICATI PREESISTENTI NON RAPPRESENTATI NELLA CARTOGRAFIA DEL P.G.T.

Qualora il Database topografico predisposto dalla Provincia di Lecco, che è stato utilizzato come supporto cartografico del Piano delle Regole, non rappresentasse qualche fabbricato preesistente all'adozione del PGT di cui è fornibile documentazione asseverata da parte del Proprietario e/o del Tecnico da esso incaricato al fine di raccogliere notizie sulla consistenza fisica dell'immobile, in forma di titoli di proprietà, rilievi dello stato fisico dell'immobile, fotografie, Schede catastali e di altri documenti utili allo scopo, per detti fabbricati, anche se ridotti a rudere, trovano applicazione i disposti dell'Art. 50 § 10 a cui si rinvia.

In tali casi è prescritto l'intervento convenzionato da esercitare con le modalità stabilite dagli ultimi due commi dell'Art. 7 delle presenti norme, a cui si rinvia.

Art. 73 - CONTENIMENTO ENERGETICO ED EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Le presenti norme sono orientate a sostenere le iniziative dell'Unione Europea, fatte proprie dal Patto dei Sindaci, mirate al contenimento delle emissioni di anidride carbonica, che si delineano nei Piani d'azione per l'energia sostenibile (PAES), ossia in strumenti concreti studiati, proposti e condivisi dai Comuni partecipanti. In attesa di disporre di strumenti specifici utilizzabili come Allegato energetico del Regolamento edilizio comunale, si rinvia alle Schede degli interventi del vigente Piano Energetico della Provincia di Lecco, alla L.R. 02.12.2006 n°24 ed alla D.G.R. 31.10.2007 n° 8/5773.

Art. 74 - FACOLTA' DI DEROGA

In ottemperanza ai disposti dell'art. 16 della Legge 6.8.1967 n° 765, i poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21.12.1955 n° 1357 e dei disposti dell'Art. 40 della L.R. n°12/2005.

Art. 75 - SALVAGUARDIA DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Le presenti Norme Tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, costituendone parte integrante a tutti gli effetti, beneficiano della salvaguardia di Legge.

Art. 76 - ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Le previsioni dello strumento urbanistico relative agli azzonamenti ed alle presenti Norme Tecniche, entreranno in vigore il giorno successivo alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie inserzioni.

+

INDICE

- pag. 2: Art. 1 - FUNZIONE DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
- pag. 2: Art. 2 - STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE
- pag. 2: Art. 3 - PIANO DEI SERVIZI
- pag. 3: Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI: REGISTRO D'USO
- pag. 4: Art. 5 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI
- pag. 4: Art. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
- pag. 4: Art. 7 - AREA DI PERTINENZA
- pag. 5: Art. 8 - VINCOLO SPECIFICO
- pag. 5: Art. 9 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
- pag. 6: Art. 10 - VOLUMI E ALTEZZE
- pag. 6: Art. 11 - PIANI FUORI TERRA
- pag. 7: Art. 12 - CONTIGUITA' SUL CONFINE E CONTIGUITA' CONVENZIONATA
- pag. 7: Art. 13 - CIGLIO DELLA STRADA
- pag. 7: Art. 14 - MISURA DELLE DISTANZE FRA FABBRICATI
- pag. 8: Art. 15 - DISTACCO DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI, DAL CIGLIO DELLA STRADA
E ARRETRAMENTI
- pag. 8: Art. 16 - SUPERFICIE COPERTA.
- pag. 8: Art. 17 - FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, FLUVIALE
- pag. 8: Art. 18 - DESTINAZIONE D'USO
- pag. 11: Art. 19 - DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE NELLE VARIE ZONE
- pag. 12: Art. 20 - SOSTENIBILITA' DELL'ASSETTO INSEDIATIVO COMUNALE,
VOLUMETRIE COMPENSATIVE, PEREQUATIVE E D'INCENTIVAZIONE
- pag. 12: Art. 21 - VOLUMETRIE COMPENSATIVE

- pag. 13: Art. 22 - VOLUMETRIE PEREQUATIVE
- pag. 14: Art. 23 - VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE
- pag. 14: Art. 24 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DI STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO E DELLE AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO D'INTERESSE GENERALE
- pag. 15: Art. 25 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE COMPENSATIVE E DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE
- pag. 16: Art. 26 - RICOVERI PER AUTO E FABBRICATI ACCESSORI
- pag. 16: Art. 27 - SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PRIVATO
- pag. 17: Art. 28 - INTERVENTI EDILIZI SUI FABBRICATI PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME RICADENTI IN TUTTO O IN PARTE IN ZONE INEDIFICABILI PER VINCOLO DI RISPETTO IGIENICO, STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE
- pag. 17: Art. 29 - CALIBRO VIRTUALE DELLE STRADE ESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME
- pag. 18: Art. 30 - DEPOSITI TEMPORANEI PER I RIFIUTI DOMESTICI
- pag. 19: Art. 31 - PASSI CARRAI E INNESTI SU STRADE COMUNALI DI STRADE PUBBLICHE, DI STRADE PRIVATE E DI STRADE PRIVATE DI USO PUBBLICO
- pag. 19: Art. 32 - RECINZIONI
- pag. 19: Art. 33 - MARCIAPIEDI
- pag. 20: Art. 34 - EDIFICI CONDONATI
- pag. 20: Art. 35 - STATO DI FATTO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLE PRESENTI NORME
- pag. 20: Art. 36 - STUDIO GEOLOGICO E SISMICO DI SUPPORTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO
- pag. 20: Art. 37 - ATTIVITA' ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TERZIARIE, PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO, RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI
- pag. 21: Art. 38 - DEPOSITI PER ATTREZZI AGRICOLI, POLLAI, CONIGLIERE, OVILI E CAPANNI DA CACCIA
- pag. 21: Art. 39 - SUPERFICI FILTRANTI, PLUVIALI E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE
- pag. 21: Art. 40 - SUPERFICIE DESTINATA AD EQUIPAGGIAMENTO DI VERDE PRIVATO
- pag. 22: Art. 41 - RESIDENZE PREESISTENTI ALL'ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME NON RICADENTI IN ZONE RESIDENZIALI
- pag. 22: Art. 42 - RECUPERO DEI RUSTICI PREESISTENTI, PUNTI DI VISTA PANORAMICA, PERCORSI PEDONALI E ATTREZZATURE CONNESSE
- pag. 23: Art. 43 - IMPIANTI E ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE GESTITI DA PRIVATI O DA ENTI COMPETENTI TERRITORIALMENTE
- pag. 24: Art. 44 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI TUTELA DELLA SALUTE PUBBLICA DELL'IGIENE AMBIENTALE
- pag. 26: Art. 45 – AMBITI DI ELEVATA NATURALITA'

- pag. 27: Art. 46 - VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI E DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DI UN PROGETTO
- pag. 27: Art. 47 - DETERMINAZIONE DELLA CRITICITA' PAESISTICA DEGLI INTERVENTI
- pag. 28: Art. 48 - VERIFICA PAESISTICA DELL'IMPATTO DI UN PROGETTO
- pag. 28: Art. 49 - INTERVENTI ESCLUSI DAL CONTROLLO PAESISTICO
- pag. 29: Art. 50 - ZONA A DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO
- pag. 36: Art. 51 - ZONA B1
- pag. 37: Art. 52 - ZONA B2
- pag. 38: Art. 53 - ZONA B3
- pag. 39: Art. 54 - AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO
- pag. 42: Art. 55 - ZONA E1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE
- pag. 42: Art. 56 - ZONA E2 - AREE AGRICOLE PER LA COLTIVAZIONE DEI SUOLI
- pag. 43: Art. 57 - ZONA E3 - AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE
- pag. 43: Art. 58 - ZONE STANDARD DESTINATE ALL'ISTRUZIONE
- pag. 44: Art. 59 - ZONE STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, A SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE GENERALE E AD ATTREZZATURE RELIGIOSE
- pag. 45: Art. 60 - SISTEMA DEL VERDE COMUNALE
- pag. 45: Art. 61 - ZONE V1 - VERDE DI CONNESSIONE
- V1.a - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE
 - V1.b - GIARDINO PUBBLICO
 - V1.c - AREE PER IL GIOCO E LO SPORT
 - V1.d - PERCORSI CICLOPEDONALI
- pag. 46: Art. 62 - ZONA V2 - BOSCHIVA
- pag. 46: Art. 63 - ZONA V3 - AREE DELLA RETE ECOLOGICA ESISTENTE
- pag. 47: Art. 64 - ZONE V4 - AREE DELLA RETE ECOLOGICA IN PREVISIONE
- pag. 47: Art. 65 - ZONA V5 - AREE NON BOSCHIVE DI VALORE PAESAGGISTICO
- pag. 48: Art. 66 - ZONA V6 - AREE PASCOLIVE
- pag. 48: Art. 67 - ZONA V7 - AREE ROCCIOSE, STERILI ED IMPRODUTTIVE
- pag. 68: Art. 68 - ZONA V8 - AREE IDRICHE
- pag. 68: Art. 69 - ZONA STANDARD DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO, A PARCHEGGIO PRIVATO D'INTERESSE GENERALE ED A PARCHEGGIO PERTINENZIALE
- pag. 49: Art. 70 - PARCO LOCALE D'INTERESSE SOVRA COMUNALE

pag. 49: Art. 71 - EVENTUALI DISCORDANZE FRA LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
DELLA CARTOGRAFIA DI SUPPORTO AL PIANO DELLE REGOLE
E GLI ESTRATTI DI MAPPA RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

pag. 50: Art. 72 - FABBRICATI PREESISTENTI NON RAPPRESENTATI NELLA CARTOGRAFIA DEL P.G.T.

pag. 50: Art. 73 - CONTENIMENTO ENERGETICO ED EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

pag. 50: Art. 74 - FACOLTA' DI DEROGA

pag. 50: Art. 75 - SALVAGUARDIA DELLO STRUMENTO URBANISTICO

pag. 50: Art. 76 - ENTRATA IN VIGORE DELLO STRUMENTO URBANISTICO