

Comune di Pognana Lario

Provincia di Como

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 28 - L.R. 12/05

EDIZIONE ADEGUATA AL TESTO “I NUOVI REGOLAMENTI EDILIZI
COMUNALI: LINEE GUIDA PER I COMUNI DELLA PROVINCIA DI COMO”

Provincia di Como - Punto energia di Como, 2005

Gennaio 2008

I progettisti:

architetto Giuseppe Tettamanti

iscr. albo di Como n. 165-A

e

architetto Giovanna Moretti

iscr. albo di Como n. 1984-A

Via Rovelli, 51 - 22100 Como

- Adottato dal C.C. con delibera n. 26 del 06.11.2007
- Approvato dal C.C. con delibera n. 2 del 22.01.2008

COMPONENTI OGGETTO DI VARIANTE:

- **TITOLO I** **RIFORMULAZIONE**
- **TITOLO II** **SOPPRESSIONE E SOSTITUZIONE**
- **TITOLO III** **MODIFICAZIONI**
- **TITOLO IV** **AGGIUNTA**

SOMMARIO

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.R.U.G.	3
Art. 1 - IL P.R.U.G.	3
Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	3
TITOLO II:PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE	4
Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ	4
Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI ABITABILI, SOPPALCHI	6
Art. 5 - DISTANZE	7
Art. 6 - ALLINEAMENTI	9
Art. 7 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	10
Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO	11
Art. 9 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE	12
Art. 10 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE	12
Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	13
Art. 12 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	14
Art. 13 - MURI DI SOSTEGNO	15
Art. 14 - RECINZIONI	15
Art. 15 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	16
Art. 16 - ACCESSI CARRAI	17

Art. 17 -	STANDARD URBANISTICI COMUNALI	18
Art. 18 -	IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	19
Art. 19 -	VALENZA PAESISTICA	20
Art. 20 -	FASCE DI RISPETTO “NON AEDIFICANDI”	21
Art. 21 -	SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	22
Art. 22 -	ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	22
TITOLO III :AZZONAMENTO		23
OMISSIS		
Art. 37 -	ZONE DI RISPETTO “NON AEDIFICANDI” - <i>SOPPRESSO</i>	
Art. 38 -	VIABILITA’ - <i>SOPPRESSO</i>	
Art. 39 -	AREE PER PARCHEGGI - <i>SOPPRESSO</i>	
Art. 40 -	NORM SPECIALI PER ELEVATORI, ECC. - <i>SOPPRESSO</i>	
Art. 41 -	DEROGHE - <i>SOPPRESSO</i>	
Art. 42 -	NORME FINALI – <i>SOPPRESSO</i>	
Art. 43 -	PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE - <i>SOPPRESSO</i>	
Art. 44 -	AREE DI RISPETTO CORSI D’ACQUA - <i>SOPPRESSO</i>	
TITOLO IV : NORME TRANSITORIE FINALI		24
Art. 37 -	RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	24
Art. 38 -	INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	24
Art. 39 -	RETICOLO IDRICO	25
Art. 40 -	SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	25
Art. 41 -	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	26
Art. 42 -	REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI ENEL	27

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.R.U.G.

Art. 1 - IL P.R.U.G.

Il presente P.R.U.G. è lo strumento previsionale di attuazione della disciplina urbanistica nazionale e regionale nel territorio del Comune.

Esso fissa le linee tendenziali e programmatiche della trasformazione e dello sviluppo dell'intero territorio comunale e ne determina le modalità di attuazione, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica di cui al P.T.P.R. approvato con D.C.R. 6 marzo 2001 n° VII/197.

Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 (che disapplica l'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n° 380) con i riferimenti alle fattispecie a proposito definite dalla C.M. 3210/67.

TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ

Per **densità edilizia** (o indice di edificabilità) si intende il volume espresso in mc che si può costruire su ogni mq. di terreno.

La densità edilizia può essere fondiaria o territoriale.

La **densità fondiaria** è il rapporto tra il volume edificabile e l'area del lotto di competenza con esclusione delle strade e degli spazi destinati alle urbanizzazioni sia primarie che secondarie.

La **densità territoriale** è il rapporto tra il volume edificabile e tutta l'area del lotto interessato compresa quella delle urbanizzazioni primarie e secondarie non espressamente previste dalla tavola di azionamento e viabilità.

Per l'attuazione del P.R.U.G. si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi, la densità territoriale negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Esecutivo.

Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno delimitato dall'intradosso di copertura a partire dalle parti interrato se adibite ad attività che richiedono il conseguimento del certificato di agibilità.

Dal computo del volume possono essere esclusi soltanto:

- I piani interrati o seminterrati ad uso accessorio e di servizio quando la superficie delle pareti interrate è maggiore o uguale a 2/3 dello sviluppo totale delle pareti perimetrali del piano stesso, a 1/2 nel caso di terreni contraddistinti da acclività superiore al 30%;
- Le autorimesse, quali parti integranti di edifici, non eccedenti mt 1,50 fuori terra, ovvero dotate di un'altezza media non superiore a mt 2,10 se ricavati sulla copertura degli edifici stessi;
- Le darsene;
- logge, loggiati, gallerie; i porticati, se completamente aperti su almeno due lati, entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva al netto degli stessi, come definita dal successivo art. 6;
- gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti quando non venga superato all'intradosso il limite geometrico di altezza media di mt. 2,10.
- volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n°. 6/38573 e i vani scala non di servizio interno ed esclusivo al singolo alloggio;

- le opere elencate all'art. 17 punto 3 lett. e) D.P.R. 380/01;

Gli edifici ubicati su terreni in pendenza non possono essere di norma collocati su strutture portanti lasciate aperte ai piani inferiori, fatte salve soluzioni dotate di adeguati requisiti di inserimento ambientale come comprovato in sede di esercizio della subdelega di tutela del paesaggio ai sensi dell' art. 80 L.R. 12/05.

Ai fini della verifica della residua capacità volumetrica afferente immobili già edificati, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi propri delle zone omogenee di appartenenza, debbono applicarsi alle costruzioni esistenti i criteri di computo esposti ai commi precedenti.

Per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di legge, sono sempre ammessi gli interventi contemplati dall'art. 27 primo comma lettere a), b), c), d), L.R. 12/05, in conformità con le destinazioni rispettivamente previste dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme.

Nel caso che detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o definite come fasce di rispetto stradale nella tavola di azionamento, gli interventi edilizi definiti con le sopraccitate lettere c, d, sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata e trascritta sotto forma di atto d'obbligo unilaterale.

Sono consentiti i trasferimenti di volume e degli altri parametri edilizi esclusivamente da aree contigue appartenenti a zone definite residenziali o produttive nel presente strumento urbanistico, fatti salvi i disposti del successivo articolo 18.

Ove siano interessate aree definite come C di espansione (assoggettate a preventivo piano attuativo, l'efficacia del precedente periodo è verificata comunque dal rispetto dei requisiti giuridici riconosciuti a tale piano e degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI ABITABILI, SOPPALCHI

L'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino all'intersezione fra parete esterna e sporto di gronda alla radice del tetto; nel caso di tipologia a falda la pendenza non potrà superare il 40%.

Per esigenze comprovate di riempimento di avvallamenti o di adeguamento al livello stradale, detta quota può essere attestata su un piano riportato massimo di 1,00 mt rispetto alla quota naturale originaria del terreno.

Nel caso di organismi produttivi tale intradosso si identifica con il piano di imposta della struttura di copertura.

Nel caso di edifici in zone di pendenza, l'altezza si calcola come media dell'altezza massima e minima riferita al piano di campagna originario.

In tale caso l'altezza massima a valle dell'edificio non può eccedere l'altezza di zona oltre i 3,00 mt.

Gli spazi accessori e di servizio non computabili ai fini volumetrici ai sensi del precedente art. 3, sono esclusi dal calcolo dell'altezza dell'edificio.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, l'altezza massima calcolata sui lati a scala dell'edificio, non può mai superare l'altezza massima di zona.

L'altezza minima dei locali abitabili è fissata a m 2,70 riducibili a m 2,40 per gli spazi accessori e di servizio; a m 2,10 per corridoi e ripostigli, fatte salve le disposizioni stabilite dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 e s.m.i..

Gli spazi dell'alloggio debbono essere dotati di una superficie finestrata utile non inferiore al 12,5% della superficie utile di pavimento.

La verifica dei requisiti minimi di aeroilluminazione deve essere effettuata in conformità alle disposizioni del cap. 4, punto B, Titolo III del regolamento locale di igiene tipo, di cui alla D.G.R. 25.07.89 n° 4/45266.

Sono ammessi soppalchi, in locali dotati di altezza minima mt 4,50, di superficie massima pari a 1/3 di quella totale del vano stesso, aumentabile a 1/2 nel caso che sia la parte sottostante che quella sovrastante raggiunga un'altezza minima di mt 2,30.

Per quanto non compreso nel presente articolo si rimanda al suddetto regolamento di igiene tipo.

Art. 5 - DISTANZE

La normativa distingue:

- distanze dai confini;
- distanze dalle strade;
- distanze dagli altri edifici.

Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce:

a) **distanza di un edificio dai confini:**

la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio. Nel caso di pensiline, balconi, o in genere sbalzi, inferiori o uguali a m 1,10, la misura sarà da calcolarsi dalla parete di ancoraggio, facendo in ogni caso salve le disposizioni dettate dall'art. 905 del Codice Civile.

b) **distanza tra edifici:**

la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici;

c) **distanza di un edificio dalla strada:**

la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal D.P.R. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di mt 5,00.

La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00.

È possibile la costruzione di edifici con pareti poste a distanze inferiori ai m 5,00 dai confini del lotto, solo mediante la stipula di convenzione con i confinanti, registrata e trascritta, che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

Nel caso di preesistenza di costruzioni, alla data di adozione del presente P.R.U.G., su fondi finitimi a quelli sede di nuova costruzione a distanze dai confini inferiori a mt 5,00, dette nuove costruzioni possono essere realizzate a mt 8,00 minimo da quelle esistenti sui fondi finitimi stessi, purché non si verifichi la condizione di pareti finestrate.

L'edificazione in aderenza è sempre ammessa ed è anzi consigliata. Nel caso di lotti contermini non edificati, essa va regolamentata con una convenzione di contiguità fra i confinanti.

Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

Le distanze determinate dalla collocazione di componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, ecc.) non stabilmente ancorate al terreno, nonché accessori interrati, debbono rispettare le specifiche disposizioni del Codice Civile.

Parimenti è assoggettata a detto codice la regolamentazione delle distanze fra edifici appartenenti a fondi finitimi ma posti in dislivello tale da ricomprendervi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso.

Non sono consentite deroghe alla normativa sulle distanze tranne che per gli edifici pubblici per cui occorre comunque il rispetto della procedura di cui alla legge 21.12.1955 n° 1357 e successive modifiche ed integrazioni. Per tutto quanto non previsto dalla presente normativa si faccia riferimento al D.M. 02.04.1968 n° 1444, con particolare attenzione alla ammissibilità di distanze fra edifici inferiori a m 10.00 nel contesto di Piani Esecutivi.

Le distanze minime degli edifici dal confine esistente o di previsione di strade riservate al traffico veicolare urbano ed extraurbano di attraversamento debbono essere di mt 5.00, salvo prescrizioni più restrittive in conformità al D.P.R. 26.04.93 n° 147, come modificato dal D.P.R. 16.09.96 n° 610, e indicato nella tavola di azionamento.

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di interesse agro-silvo pastorale ovvero di tipo locale a fondo cieco o comunque contraddistinti da sedimi storici entro tessuti insediativi consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono sulle indicazioni specificatamente dettate dalle singole zone omogenee, di cui al successivo Titolo III°, ad eccezione delle zone A1, E1 ed E2.

Art. 6 - ALLINEAMENTI

Nel rispetto del Codice Civile e dei parametri volumetrici attribuiti alle singole zone omogenee, per ampliamenti non eccedenti il 100% del fronte dell'edificio originario e per sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche.

Art. 7 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO

Il **rapporto di copertura** è il rapporto espresso in % (percentuale) tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, intesa come territoriale negli ambiti assoggettati a Piano Esecutivo; di norma interessa edifici destinati ad attività produttive, dove non costituiscono componenti di calcolo le superfici di costruzioni accessorie (tettoie e porticati aperti su tre lati) non eccedenti il 10% delle aree scoperte.

Superficie coperta è la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto di gronde, balconi, ecc., fino ad uno sporto massimo di mt 1,10.

Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare interamente.

Nel caso che la **superficie reale** di un lotto fosse superiore a quella **catastale**, si deve assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale.

Tale situazione deve essere comunque documentata con accurato rilievo asseverato con perizia giurata da un tecnico abilitato.

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la sommatoria della proiezione orizzontale, comprese le murature esterne, dei vari piani costituenti l'edificio, compresi eventuali soppalchi.

Dal computo sono escluse le superfici ricondotte ai casi di non computabilità volumetrica, individuati dall'art. 3 delle presenti norme.

Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO

Con destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso di funzioni per loro ammesse dallo strumento urbanistico generale. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; compatibili quelle che ne integrano o specificano e rendono possibile l'esplicazione.

La variazione d'uso degli edifici è regolata, nelle zone urbanistiche contemplate dal presente P.R.U.G., dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

Ove esse non specificano le proporzioni quantitative fra le varie destinazioni non vietate, tale assegnazione è del tutto indifferente.

Art. 9 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici destinati a rendere edificabile un'area e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 4 L. 847/64 e relative Circolari Ministeriali esplicative, da:

- a) Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;
- b) Spazi di sosta e parcheggio;
- c) Fognature miste o separate per acque bianche e nere, con obbligo di dispersione nel terreno delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete del gas;
- f) Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Canalizzazione telefonica.
- i) Gli impianti cimiteriali ai sensi dell'art. 26bis L. 28.10.90 n°. 38.

Art. 10 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Le urbanizzazioni secondarie sono costituite dall'insieme dei servizi destinati ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare la domanda sociale di attrezzature di istruzione, incontro, assistenza, ecc.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 44 L. 865/71 e relative Circolari Ministeriali esplicative, da:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Edifici di culto ed altre attrezzature per servizi religiosi, come definiti dall'art. 71 L.R. 12/05;
- f) Impianti sportivi;

g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;

h) Aree verdi di quartiere;

i) Parcheggi pubblici;

ed inoltre:

- dalla costruzione di tronchi di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria principale;
- dalla costruzione di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti principali.

Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona;
- impianti di depurazione;
- cabine di trasformazione elettrica;
- collettori principali di fognatura;
- spazi esterni per la sosta, il verde ed il parcheggio;
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari.

Nel caso di interventi riconducibili a produzioni industriali o artigianali dovranno essere attentamente valutate le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la nocività e rumorosità soprattutto a fronte di lavorazioni insalubri, subordinando a questi accertamenti l'ammissibilità dei nuovi insediamenti, secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 12 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

È ammessa la realizzazione di manufatti accessori quali deposito attrezzi, legnaie e similari, di superficie lorda non eccedente il 5% del fondo di pertinenza, max mq 12, non computabili ai fini planivolumetrici, altezza netta media non superiore a mt 2,10, anche in sostituzione di tipi similari già costruiti con materiali precari o impropri.

Essi dovranno essere collocati a confine oppure in aderenza agli edifici principali, e comunque nel rispetto delle specifiche norme del Codice Civile, utilizzando materiali e finiture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale.

Nelle zone A1, E1 ed E2 prevalgono le disposizioni ivi all'uopo stabilite.

Art. 13 - MURI DI SOSTEGNO

La costruzione di muri di sostegno finalizzata ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare i profili naturali dei terreni è ammessa sino ad un'altezza massima di mt 2,50, salvo il caso di rifacimento di manufatti preesistenti più elevati, e comunque assicurando i dovuti raccordi rispetto alle confinanze lungo gli andamenti longitudinali.

Per altezze maggiori dovute a comprovate esigenze di sicurezza delle scarpate o dei terrazzamenti, occorrerà un arretramento di almeno cm 100 per l'imposta dei corpi eccedenti l'altezza massima sopra fissata e così via, da inerbire e munire di adeguato corredo vegetale.

Il paramento murario deve essere riconducibile ai tipi contemplati dal manuale di ingegneria naturalistica (D.G.R. 29.02.2000 n°: 6/48740) con preferenza per la finitura in pietra locale naturale a vista.

Art. 14 - RECINZIONI

Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,40.

Nelle zone omogenee "E" sono esclusivamente ammessi tipi vegetali e staccionate in legno, prive di qualsiasi zoccolatura, qualora fungano da protezione di impianti colturali orto-floro-frutticoli.

Ove delimitino le strette pertinenze di edifici esistenti possono essere integrate da rete metallica. Sono fatti salvi la ricomposizione ed il restauro delle preesistenze in muratura di pietra a secco locale compresi eventuali completamenti di altro genere, purché privi di parti piene.

Ove assimilabili a muri di sostegno si applica la disciplina del precedente art. 13.

Art. 15 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In aggiunta agli spazi destinati a parcheggio pubblico nel presente P.R.U.G., per ogni nuovo intervento edilizio è obbligatoria la previsione di appositi spazi nella misura di:

- a) 1 mq. compreso spazio manovra ogni 10 mc computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigianato di servizio.
- b) 1 posto macchina ogni 60 mq. di S.L.P. per edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita, negozi, uffici e studi professionali;
- c) 1 posto macchina ogni 80 mq. di S.L.P. per edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi;
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;
- e) 1 posto macchina ogni 8 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante;
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50.

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente P.R.U.G., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66 e 67 L.R. 12/05.

Negli interventi di ristrutturazione, ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al precedente comma 1, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, tali spazi debbono essere pertinenziali alle rispettive unità immobiliari, mediante atto registrato e trascritto a cura degli interessati.

Nel caso di documentata impossibilità di idonea disponibilità si ricorrerà alla monetizzazione pari al costo base a mq di spazio a parcheggio da reperire: tale somma dovrà essere destinata da parte del comune alla realizzazione di parcheggi anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5 L. 122/89.

Art. 16 - ACCESSI CARRAI

Nei nuovi interventi edificatori ovvero in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione, gli accessi carrai, comunque realizzati con smussi laterali di almeno 15 gradi, dovranno attenersi ai seguenti arretramenti minimi, a partire dal limite delle recinzioni o comunque delle proprietà private:

- ml 2,50 se la sede stradale risulta priva di marciapiede;
- ml 1,50 in presenza del marciapiede;

In ogni caso gli arretramenti minimi possono essere derogati previa dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, nel qual caso i sistemi di apertura dovranno essere dotati obbligatoriamente di comando a distanza.

Art. 17 - STANDARD URBANISTICI COMUNALI

Gli standard urbanistici comunali sono costituiti dall'insieme delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 22 L.R. 51/75 e s.m.i..

All'interno dei P.E. i soggetti edificatori sono tenuti, per ogni destinazione d'uso e zona omogenea elencata nel Titolo III delle presenti norme, al conteggio di:

- mq/ab 26,50 (mc/ab 100) a servizio della attività abitative. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la capacità insediativa deve ricondursi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso o comunque riconducibili alla definizione dettata dall'art. 27 lett. d) L.R. 12/05;
- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. degli edifici riservati all'attività produttiva terziaria, ridotta al 75% nelle zone A.

Le aree così determinate debbono essere reperite all'interno dei comparti oggetto di P.E. qualora la tavola di azionamento ivi le abbia collocate; in caso contrario le rispettive convenzioni urbanistiche possono prevederne la monetizzazione, anche parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, ovvero l'impegno a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari valore, anche in aree esterne ai perimetri del P.E. stessi.

Il valore della monetizzazione verrà in ogni caso fissato, per le varie aree, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale conformemente alle leggi vigenti.

Art. 18 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga utilizzata più volte per il calcolo del volume, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici di densità fondiaria previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da un atto registrato e trascritto dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di analogo atto ogniqualvolta si intendano utilizzare le volumetrie "una tantum", o similari, ammesse dalle norme delle zone omogenee di cui al successivo Titolo III.

Per gli edifici esistenti a partire dalla data di adozione del P.R.U.G. vigente l'area asservita è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità ivi previsti per la zona in cui sono ubicati, sempre che l'area risulti a tale data appartenente al proprietario dell'edificio.

Art. 19 - VALENZA PAESISTICA

Nel territorio comunale è inserito l'ambito di "Elevata naturalità" secondo il P.T.P.R. approvato con D.C.R. 06.03.01 n° VII/1 97 (B.U.R.L. 06.08.01 n° 32) come si evince dall'elaborato "D - quadro di riferimento degli indirizzi di tutela ed operatività immediata" scala di definizione 1: 300.000.

Le disposizioni dell'art. 17 delle N.T.A. paesistiche regionali, vol. n° 6, si applicano pertanto sulla parte del territorio comunale individuata dalla isoipsa di mt 800 s.l.m. ai sensi della D.G.R. 3859/85, che il presente P.R.U.G. mantiene inalterata.

L'esame paesistico dei progetti, previsto dall'art. 30 pari norme, dovrà attenersi alle apposite linee guida approvate con D.G.R. 08.11.02 n° 7/11045.

Agli interventi di protezione delle strutture morfologiche naturali e storico-antropiche si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 29.02.00 n° 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Art. 20 - FASCE DI RISPETTO “NON AEDIFICANDI”

Comprende le aree destinate a costituire la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee stradali, per gli impianti cimiteriali e il loro ampliamento.

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato del paragrafo “Prescrizioni speciali” del presente articolo. Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

Nelle aree di rispetto non è permesso il disboscamento salvo quanto disposto dall'art. 24 L.R. forestale del 05.04.1976 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché i nuovi corridoi elettrici per potenziamento di rete.

Le eventuali opere di piantumazione debbono salvaguardare la percezione del paesaggio dai punti panoramici di pubblica accessibilità.

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, dietro conforme parere della Commissione Edilizia, il Responsabile del Servizio può consentire la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio, chioschi, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio. In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, esclusivamente interrato, o parcheggi a raso comprese le rampe di accesso, previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa.

Fatti salvi l'analogo atto e il recupero dei tipi in muratura di pietra a secco locale, le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi vegetali mantenute ad altezza non superiore a mt 2,00 e interposta rete metallica lungo le strette pertinenze di edifici, con divieto assoluto di parti piene.

Le aree assoggettate a fascia di rispetto sono computabili ai fini planivolumetrici: questa disposizione prevale sulle previsioni della tavola di azionamento ove in contrasto.

Il vincolo di rispetto cimiteriale si sovrappone alle specifiche destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico generale e la rispettiva edificabilità è disciplinata dall'art. 28 L. 12.08.02 n°. 166. In particolare vi si evince che per gli eventuali edifici esistenti entro il limite di detto rispetto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27, primo comma, lett. a), b), c) e d) L.R. 12/05, anche con mutamento delle destinazioni d'uso, nonché ampliamenti non eccedenti il 10%, purché conformi alle prescrizioni delle zone omogenee di appartenenza.

Art. 21 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

Il P.R.U.G. nella tavola di azzonamento individua il sistema delle infrastrutture stradali:

- a) Ex S.S. n° 583 "Lariana";
- b) comunali e vicinali;
- c) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- d) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale.

Sotto il profilo della classificazione, con riferimento all'art. 2 D.P.R. 285/92 e successive integrazioni e modifiche, esse si definiscono, salvo le fattispecie delle lett. c) ed d) come:

Tipo F : Strade locali urbane od extraurbane.

Ne deriva che, ai sensi del D.P.R. 10.09.96 n° 610 (ulteriori modifiche al D.P.R. 16.12.92 n° 495 "regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada"), all'interno del centro abitato e fuori, ma relativamente alle sole zone previste come edificabili nel P.R.U.G. vigente, non sono poste distanze minime ai fini della sicurezza stradale.

Consequenzialmente le fasce di rispetto individuate nella tavola di azzonamento in contrasto con la suddetta prescrizione sono inefficaci e disapplicate per il principio della prevalenza giuridica.

Art. 22 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE

Al fine di migliorare le condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché di assicurare il raggiungimento delle aree a parcheggio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre lungo le strade gli allineamenti delle recinzioni, anche vegetali, compreso l'arretramento degli ingressi carrai come disciplinato dall'art. 16 delle presenti norme.

TITOLO III : AZZONAMENTO

OMISSIS

TITOLO IV : NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 37 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

In attesa degli adempimenti previsti dagli artt. 28 e 29 L.R. 12/05 relativamente all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, sulla scorta del Testo tipo Regionale (D.G.R. 03.12.99 n°. 6/46917), le presenti norme prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente ove in contrasto.

Art. 38 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA

Il Comune di Pognana Lario è dotato di studio geologico approvato; esso costituisce indirizzo cogente per il presente P.R.U.G. Di conseguenza gli interventi edilizi eventualmente ricadenti nella classe di fattibilità superiori alla prima, dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

In particolare sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 R.D. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici, nonché le opere previste dagli artt. 97 e 98.

Art. 39 - RETICOLO IDRICO**Art. 40 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO**

Il rispetto delle captazioni idriche è regolato dall'art. 6 D.P.R. 236/88 come sostituito dall'art. 21 D.Lgs. 258/00.

In particolare vi si evince che:

- 1) La zona di tutela assoluta rientra nei dieci metri di raggio dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta e adibita alle sole opere di presa ed alle infrastrutture di servizio.
- 2) La zona di rispetto ha un'estensione conforme alla specifica risultanza dello studio geologico. Entro tale fascia si applicano le direttive emanate con D.G.R. 10.04.03 n° 7/12693.

Art. 41 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Una volta approvata la zonizzazione acustica del territorio comunale, essa costituirà indirizzo cogente per il presente P.R.U.G.; pertanto gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 42 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI ENEL**a) Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene conseguito alle seguenti condizioni speciali:

- a) il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
- b) la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra non deve superare 3,50 mt salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

b) Elettrodotti ad alta tensione 132-220-380 kV

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.
- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno riconosciuti titoli abilitativi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia. In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2.04.1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:
 - a) linea 132 kV ≥ 10 mt da qualunque conduttore delle linea;
 - b) linea 220 kV ≥ 18 mt da qualunque conduttore delle linea;
 - c) linea 380 kV ≥ 28 mt da qualunque conduttore delle linea.

TITOLO III AZZONAMENTO

Art. 26 Zone territoriali omogenee

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalla L.R. 15/4/1975 n. 51, è suddiviso, conformemente al D.M. 2/4/1968, in zone territoriali omogenee, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di "Azzonamento".

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentano e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona oltre che nel rispetto delle altre norme contenute nelle presenti norme.

La suddivisione in zone urbanistiche omogenee è la seguente:

- A1 nuclei di antica formazione**
- A2 zona a verde privato di interesse ambientale**
- B zona residenziale di completamento**
- C zona residenziale di espansione**
- D zona artigianale**
- E 1zona per attività agricole**
- E2 zona boschiva**
- FI zona per attrezzature collettive e standard comunali**
zona di rispetto cimiteriale, stradale
- G turistico - ricettive**

Art. 27 Aree appartenenti a zone diverse

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone di P.R.U.G., le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare le destinazioni d'uso, gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone.

Art. 28 Norme generali per le zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni.

In tali zone è consentito l'inserimento di studi ed uffici professionali e commerciali, botteghe di artigianato di servizio che non richiedano fabbricati appositi, nè comunque autonomi da quelli residenziali, purché non siano causa di molestia, autorimesse, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti.

Negli edifici residenziali è ammessa la destinazione a funzioni terziarie (negozi, uffici, ecc.) sino ad un massimo pari al 25% della superficie lorda di pavimento complessiva.

Nelle zone "A2" è ammesso per edifici già a destinazione residenziale, la destinazione a funzioni turistico-ricettive nella misura del 50% della s.l.p. a condizione che la mutazione non comporti, rispetto alla destinazione preesistente, un aumento del peso insediativi ai fini della dotazione degli standards urbanistici e dei parcheggi.

Sono esclusi tassativamente in queste zone le industrie e le attività artigianali produttive o non compatibili con la residenza, i macelli, le stalle.

Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche e gli indici edilizi per ciascuna specifica zona.

Nel caso di edifici residenziali è consentito l'utilizzo abitativo dei sottotetti, e ai sensi della L.R. 15/96, anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui gli art. 14, 17, 19, 22 della legge regionale 15/04/1975 n. 51, anche attraverso opere edilizie, nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie di abitabilità.

Le opere edili necessarie all'utilizzo abitativo dei sottotetti, non possono comportare modificazione dell'altezza di colmo e delle linee di pendenza del tetto.

Sono consentite opere che modificano lo spessore del manufatto di copertura utili al miglioramento delle condizioni di isolamento, fermo restando le quote di intradosso.

In ogni caso l'utilizzo abitativo dei sottotetti è soggetto a concessione edilizia e questa comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31 comma d) della legge 5/8/1978 n. 457.

Le opere edilizie necessarie all'utilizzo dei sottotetti non sono subordinate alla preventiva approvazione di strumenti attuativi ed il rilascio della Concessione non è subordinato alla verifica volumetrica né al reperimento di nuovi spazi per parcheggi privati.

Dovranno tuttavia essere rispettate le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti.

Art. 29 **Zone per insediamenti prevalentemente residenziali**

29.1. **Zona A1**

29.1.1 Descrizione

Le zone A1 comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.

29.1.2 Edificazione - Tipologia

Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31 della legge 457/1978.

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici di maggior interesse ambientale e con caratteristiche architettoniche pregevoli.
Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originari caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione alcuna, con la eliminazione di eventuali sovrastruttura di epoca recente o di carattere provvisorio che, prive dei valori sopra indicati, contrastino con i caratteri tipologici della zona;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale. La ricostruzione deve comunque avvenire in armonia con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto mediante piani attuativi;
- e) sui lotti ancora liberi, di norma, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, se non mediante piano attuativo.

Gli interventi di cui ai punti c), d), e) dovranno essere inquadrati in appositi Piani di Recupero del patrimonio edilizio o Piani Particolareggiati, tesi al rispetto, al recupero ed alla valorizzazione delle tipologie urbanistiche ed edilizie originarie.

29.1.3 Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative non potrà superare quella preesistente computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente e prive di valori storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

Per eventuali nuove costruzioni, su lotti liberi, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità media della zona.

29.1.4 Altezze

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

Per le operazioni di ristrutturazione e nuove costruzioni l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti nell'ambito del volume massimo ammesso ed in conformità a quanto previsto all'art. 29.1.8 lettera o).

29.1.5 Distanze

Le distanze tra gli edifici dovranno essere maggiori od uguali a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che potranno essere dettate dall'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni allineamenti o arretramenti o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli previa elaborazione ed approvazione di adeguate varianti al P.R.G.

Nei casi di ricostruzione o nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella legge Urbanistica o nel Codice Civile.

29.1.6 Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui al precedente art. 28, con l'esclusione di quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Nelle richieste di concessione devono essere sempre precisate le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento da attuare.

In caso di preesistenza di edifici destinati ad uso rustico o per piccola agricoltura è consentito il mantenimento di tali destinazioni purché nei limiti igienico-sanitari consentiti dalla presenza di abitazioni vicine, e purché non in contrasto con le caratteristiche tipologico-ambientali del contorno.

E' ammessa la trasformazione di tali rustici o depositi in accessori di funzioni residenziali o terziarie.

E' altresì ammessa la trasformazione in funzioni residenziali o terziarie purché sia garantita la prescritta dotazione di spazi per parcheggio sia in autorimesse che all'aperto e siano ceduti i relativi standards di piano.

29.1.7 Prescrizioni particolari,

I servizi dovranno essere ricavati all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati.

Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati a cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti termici, nonché spazi scoperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

Gli spazi ineditati dovranno essere di norma confermati nella loro destinazione, con sistemazione pavimentata per i cortili e i passaggi o a verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù dovranno essere indicati nei progetti e salvaguardati.

29.1.8 Caratteristiche degli interventi ammessi

Nell'ambito delle zone A1 ogni intervento ammissibile dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) rispetto delle strutture originarie sia verticali che orizzontali ivi compresa la loro tipologia esecutiva e le caratteristiche dimensionali: è consentita la traslazione delle strutture orizzontali qualora ciò possa essere richiesto per adeguare le altezze dei locali a quelle prescritte dai regolamenti d'igiene e non sia ammissibile la deroga a tali prescrizioni, purché ciò non comporti aumento della volumetria e della superficie utile.
- b) Rispetto di ogni elemento architettonico valido e rilevante come facciate interne ed esterne, androni, cortili, porticati, ambienti particolari strettamente legati alla storia ed alla tipologia dell'edificio.
- c) Conservazione di tutti gli elementi decorativi validi di facciata pittorici o lapidei quali portali, spalle, architravi, contorni di finestre, balconi e loro mensole, lapidi, ecc.; qualora si renda necessario sostituirli essi dovranno essere ripristinati, anche nel caso di semplice manutenzione ordinaria straordinaria, con gli stessi materiali e con le stesse caratteristiche dimensionali e di lavorazione.
- d) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, esedre, edicole, scenari, lapidi o blocchi lapidei lavorati e pavimentazioni di particolare pregio;
- e) Conservazione delle partiture delle facciate e dei rapporti tra vuoti e pieni. Nella inderogabile necessità di adeguamenti dimensionali delle finestre esistenti o nel caso di apertura di nuove finestre, anche per servizi igienici, esse dovranno essere realizzate in modo da non alterare le caratteristiche di simmetria e di composizione generale della facciata e siano rifinite con le stesse caratteristiche tipologiche e lo stesso rapporto base/altezza delle aperture esistenti. Eventuali nuove aperture a piano terra o l'allargamento di quelle esistenti, dovranno essere realizzate in armonia con le simmetrie o le caratteristiche compositive delle facciate, ricreando i motivi strutturali e decorativi (spalle, archivolti) preesistenti. In ogni caso le nuove aperture dovranno essere rifinite (davanzali, eventuali contorni, serramenti, antoni o persiane, ecc.) con le stesse caratteristiche tipologiche delle aperture preesistenti o limitrofe.
- f) I davanzali, spalle ed i cappelli, ove occorressero, dovranno essere realizzati in pietre simili a quelle preesistenti nella stessa unità edilizia ed in ogni caso scelte nella gamma dei serizzi, delle pietre tipo "moltrasine" o dei graniti bianchi o grigi e dovranno avere spessore minimo di cm 10 per i davanzali e cm 15 per le spalle ed i cappelli, ed adeguarsi, nella sagomatura, alle tipologie locali con finiture tipo "taglio sega" o bocciardatura.
- g) E' ammessa la realizzazione di nuovi balconi purché essi siano realizzati con le lastre (min. cm 8) e mensola in pietra, abbiano una sporgenza non

superiore a cm 80 dal piano della facciata ed abbiano una larghezza non superiore a quella della finestra eventualmente aumentata delle relative gelosie od antoni.

In alternativa le mensole e la lastra del balcone possono essere realizzati in cemento e graniglia di pietra "moltrasina" martellinata con pari dimensioni e caratteristiche di quelle in pietra.

In ogni caso è fatto obbligo che i parapetti siano realizzati in ferro con disegno semplice e senza bombature in analogia alle tipologie locali preesistenti.

Nella realizzazione di nuovi balconi dovranno essere rispettate le distanze minime di m. 3 da pareti finestrate opposte o laterali, considerando a tal fine come inesistenti eventuali strade pubbliche infrapposte.

- h) Dovranno essere rispettati gli andamenti altimetrici ed i fili di gronda nonché la tipologia del tetto il cui manto di copertura dovrà essere costituito oltre che in pietra, in conformità alla tipologia esistente prevalente, anche in coppi a canale in argilla cotta.
- i) Gli intonaci esterni, quando si renda necessario ripristinarli, dovranno essere realizzati con tecniche tradizionali, con esclusioni di prodotti a base di resine sintetiche.
Occorrerà rispettare le coloriture preesistenti o quelle più antiche eventualmente evidenziabili o rintracciabili sotto le tinteggiature più recenti. I colori dovranno essere in ogni caso tenui e scelti nell'ambito delle terre naturali
- l) Gli infissi esterni (finestre, porte finestre, portoni di accesso alle abitazioni o a vani accessori e boxes) dovranno essere realizzati in materiali lignei e secondo le caratteristiche tradizionali ivi comprese le persiane a "gelosia" o gli antoni.
Non sono ammesse in ogni caso tapparelle avvolgibili di qualunque materiale.
Solo nel caso di impennate di negozi è consentito l'uso di materiali ferrosi, con esclusione dell'alluminio, di colore scuro.
- m) Eliminazione di superfettazioni e trasformazioni estranee alla logica originaria dell'edificio, ivi compresi i volumi aggiunti o accessori negli spazi di pertinenza degli edifici.
- n) E' data possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- o) Allo scopo di conseguire di conseguire miglioramenti igienico-sanitari e delle condizioni di abitabilità, senza che ciò comporti la possibilità di incremento del peso insediativo, è consentita "una tantum" l'aggiunta di volumi accessori in deroga alla densità massima ammessa, nel limite del 10% della SLP esistente, nel rispetto delle specifiche disposizioni del Codice Civile.
La concessione di quanto sopra è comunque subordinata ad una soluzione progettuale rispettosa del contesto urbano, nonché sufficientemente integrata con la costruzione preesistente.

29.1.9

Prescrizioni particolari.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nell'area contornata in tinta e individuata con asterisco nel centro storico denominato "Canzaga" sono consentiti

interventi alla lettera a), b), c), d) dell'art. 31 della legge n. 457/78. Nell'area contornata in tinta e individuata con pallino situata nello stesso centro storico, non è consentita alcuna edificazione.

29.2 **Zona A2**

29.2.1 Descrizione

Le zone A2, a verde privato, sono costituite dalle parti di territorio comunale caratterizzata da una edificazione rada con presenza di verde alberato che, nell'insieme, costituisce un valore ambientale che si accentua essenzialmente lungo la sponda del lago.

29.2.2 Edificazione - destinazione

Oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, sono ammessi, a mezzo di Concessione, interventi di ristrutturazione e risanamento, nonché ampliamento nei limiti sotto specificati e nel rispetto dei valori ambientali.

E' fatto divieto di abbattere l'alberatura esistente, salvo i casi di necessità riconosciuta e per i quali occorrono le necessarie autorizzazioni.

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui al precedente art. 28.

29.2.3 Parametri edilizi

- a) densità edilizia: pari a quella esistente con possibilità di aumento massimo del 20% "una tantum" per la realizzazione di adeguamenti igienico-tecnologico senza che ciò comporti aumento del peso insediativo e nel limite massimo di densità fondiaria pari a 1 mc/mq.; tale limite di 1 mc/mq è da ritenersi al solo volume integrativo "una tantum".
- b) altezza: pari all'esistente; per gli ampliamenti ammessi H max = ml 8,00.
- c) piani fuori terra: pari all'esistente; per gli ampliamenti ammessi pari a 2 piani fuori terra.
- d) distanze: come esistente; per gli ampliamenti ammessi ml 5 dai confini oppure ml 0 con convenzione tra confinanti; tra edifici ml 10,00.
- e) tipologia edilizia: gli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti.
I materiali da usarsi, in modo particolare per le facciate e le coperture, devono rispettare il preesistente e comunque inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

29.3 **Zona B**

29.3.1 Descrizione

Le zone B residenziali di completamento indicano le parti del territorio comunale parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, in cui la superficie coperta è inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità è superiore ad 1,5 mc/mq.

29.3.2 Destinazione d'uso

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui al precedente art. 28.

29.3.3 Parametri edilizi

- | | |
|--------------------------|---|
| a) densità edilizia: | 1, 50 mc/mq |
| b) altezza massima: | ml 8,00 |
| c) piani fuori terra..: | max n. 2 |
| d) distanze dai confini: | ml 5,00
oppure ml 0 con convenzione tra
confinanti |
| tra edifici: | ml 10,00 |
| dall' asse stradale | ml 5,00 e nel rispetto di quanto stabilito
nella tavola di Piano |

29.3.4 Tipologie edilizie

Sono ammessi edifici isolati, abbinati in linea od a schiera.

29.3.5 Prescrizioni particolari

Le aree libere devono avere una, adeguata piantumazione di alberi tipici di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 20 mq di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Allo scopo di conseguire miglioramenti igienico-tecnologici è consentito negli edifici esistenti un incremento volumetrico "una tantum" nel limite del 20% della s.l.p.

29.4 Zona C

29.4.1 Descrizione

Le zone C residenziali di espansione comprendono le aree di espansione dell'abitato non edificate o dove le preesistenze hanno una densità inferiore a 1,5 mc/mq ed un rapporto di copertura inferiore ad 1/8.

29.4.2 Destinazione d'uso

Le destinazioni ammesse sono quelle di cui al precedente art. 28.

29.4.3 Parametri edilizi

- | | | | |
|---------------------------|----------------------|---|--------|
| a) densità edilizia: | con semplice C.E. | = 1,0 mc/mq | (If) |
| | con piano attuativo | = 0,8 mc/mq | (If) |
| b) altezze massima | | = ml 8,00 | |
| c) piani fuori terra | | = n. 2 | |
| d) rapporto di copertura: | | max 35% | |
| e) distanze | dai confini | = ml 5,00 | |
| | tra | oppure ml 0 con convenzione confinanti. | |
| | tra edifici | = ml 10,00 | |
| | dal ciglio stradale | = ml 5,00, nel rispetto di quanto indicato nella tavola di Piano. | |
| | strade non carrabile | = ml 5,00 da asse stradale | |

29.4.4 Tipologie edilizie

Sono ammessi edifici isolati od abbinati in linea o a schiera.
Le costruzioni accessorie e le autorimesse dovranno di preferenza essere inseriti organicamente nell'edificio principale.

29.4.5 Prescrizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione di alberi tipici di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 20 mq di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

29.4.6 Edificazione

L'edificazione è ammessa con semplice Concessione edilizia salvo i casi, indicati nella Tavola di Piano, ove è prescritto Piano Attuativo.

29.4.7

Prescrizioni particolari relative all'area indicata in azionamento con il numero 1: Criteri direttivi per eventuali interventi edilizi

- Tutti i muri di contenimento terre e di recinzione vengono realizzati in pietra naturale del luogo;
- Visto il valore della zona a bosco, occorre che gli interventi edilizi siano realizzati tutelando le essenze arboree di pregio esistenti;
- Gli edifici insediabili siano limitati a non più di due piani fuori terra rapportandosi in altezze sia alle dimensioni che all'importanza del nucleo ecclesiastico esistente situato a monte del Piano Attuativo;
- Siano utilizzate tipologie e materiali tradizionali atte ad un corretto inserimento delle nuove costruzioni rispettoso delle caratteristiche sia architettoniche che morfologiche del sito.

Art. 30**Zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/1975 n. 457 sono individuate nell'ambito del P.R.G. le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Tali zone di recupero riguardano tutte le zone A1 così come individuate nella tavola di Piano.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del piano di recupero (P.R.), individuando le unità di minimo intervento.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata legge 457 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure da Comune nei seguenti casi:

- a) per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l'I.A.C.P.) o di rilevante e preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzione con i privati);
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- e) per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G.

Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa, di aree urbanistica mente valide e dotate di adeguate infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la valorizzazione della struttura abitativa complessiva e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici;
- il mantenimento e ripristino delle caratteristiche ambientali complessive degli isolati oltre che della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso.

Modalità di intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso:

- Piano particolareggiato;
- Piano di zona: L. 167/1962
- Piano di recupero: L. 457/1988
- Concessione edilizia

In relazione al tipo di intervento in progetto ed alla situazione urbanistica in cui esso si inserisce, l'Amministrazione ha facoltà di chiedere lo studio di un adeguato Piano di Recupero esteso ad almeno un isolato.

Modalità di presentazione dei progetti

Le istanze tese ad ottenere la concessione per interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- a. planimetria di inquadramento dell'intervento sul contesto urbano esistente, almeno in scala 1:500;
- b. rilievo quotato dello stato di fatto costituito da piante, prospetti e sezioni, in numero sufficiente per rappresentare esattamente la situazione, in scala 1:100 o 1:50, con eventuali particolari architettonici costruttivi in scala 1:20. Sui disegni dovrà essere indicata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio prima dell'intervento.

- c. sezioni schematiche trasversali quotate delle sedi stradali e del profilo altimetrico longitudinale quotato dal fronte stradale, con prospetto degli edifici adiacenti esteso a tutto il fabbricato o comunque tale da permettere un sufficiente quadro d'insieme in scala non inferiore a 1:200.
- d. Indicazione del verde esistente e di ogni altro elemento esterno qualificante (muri, esedre , dislivelli, pavimentazioni, fontane, pozzi, ecc.);
- e. documentazione fotografica dello stato di fatto nel suo insieme oltre che dei prospetti e delle coperture;
- f. rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, davanzali, rivestimenti, gronde, coperture, ecc.);
- g. progetto esecutivo in scala 1:50 o 1:100 con piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati e con la indicazione delle opere oggetto di demolizione o di nuova costruzione ;
- h. descrizione delle finiture interne ed esterne previste dal progetto;
- i. relazione illustrativa con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire. delle nuove destinazioni dell' edificio, della superficie fondiaria di proprietà privata e delle parti in comune, delle superfici coperte ed utili per ciascun piano e relativi volumi prima e dopo l'intervento, oltre alla verifica delle norme urbanistiche ed edilizie di zona.
- l. computi metrici estimativi e/o calcoli di cui alla legge 28.1.1977 n. 10 e L.R. 5.12.1977 n. 60 e 61 per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

ART. 32 **Zona artigianale D**

Tali zone comprendono aree destinate a residenza e ad attività produttive artigianali.

Sono ammessi edifici per abitazione con annesso laboratorio artigianale di produzione, per magazzini e depositi commerciali.

Non sono ammesse attività produttive depositi nocivi o pericolosi.

La volumetria destinata alla residenza non dovrà essere superiore all' 80% di quella destinata a laboratorio o magazzino.

L'edificazione dovrà avvenire a mezzo di piani esecutivi nel rispetto dei seguenti indici:

H = ml 7,00

Rapporto di coperture pari a 50%

It = 1,8 mc/m di cui massimo 0,80 mc/mq per residenza dirigente e custode

Distanza dai confini: minimo ml 5,00

Rapporto tra altezza fabbricato e larghezza stradale 1/1

Rapporto tra altezza fabbricato e distanza dai confini 1/1

Almeno il 20% dell'area interessata da interventi edilizi dovrà essere ceduta ad uso pubblico con destinazione a parcheggio o verde attrezzato.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono tuttavia subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno dell'edificio, la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

Prescrizioni particolari:

Al fine di evitare episodi di edilizia produttiva dissonanti con il contesto di edilizia tradizionale tipica del luogo:

- Occorre che siano rispettate le essenze arboree presenti nell'area d'intervento;
- Siano utilizzate tipologie edilizie e materiali tradizionali fra quelle impiegate per la residenza misto artigianale al fine di integrare il più possibile l'impatto delle costruzioni con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del sito;
- Al fine di non introdurre nello scenario lacuale corpi edilizi di dimensione dissonanti rispetto ai volumi tipici della tradizione;
- La volumetria di piano sia concentrata in almeno due edifici edilizi con altezza non superiore a m 7 dal piano di campagna.

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale. Sono tollerate eventuali attività artigianali di produzione esistenti alla data di adozione del P.R.G. anche se in contrasto con le destinazioni di zona a condizione che la loro permanenza si dimostri compatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti molesti. Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonché la mancanza di precisi motivi urbanistici che rendano necessario il trasferimento di dette attività.

In via eccezionale è ammesso l'ampliamento di volume e di superficie coperta, "una. tantum" e nel limite massimo del 20%, purché nel rispetto dei limiti stabiliti per la zona per l'indice di densità fondiaria ed a condizione che:

- vengano realizzati su area di proprietà del richiedente alla data predetta, per suo conto e nell'interesse della attività che egli svolgeva a quella data;
- non compromettano la realizzabilità delle previsioni urbanistiche;
- non pregiudichino la sistemazione anche provvisoria della zona e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed al miglioramento dell'ambiente di lavoro e la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

Art. 34 **Zona E per l'attività agricola e boschiva**

Le zone E sono costituite dalle parti di territorio interessato da aree agricole, prato, semiboschivo, ecc. (Zona E1) a da aree boschive (zona E2).

34.1 **Zona E1**

Descrizione

Le zone E1 sono costituite dalla parte di territorio destinato alla attività agricola.

Edificazione-destinazione

Nei limiti di allineamento e dell'e previsioni di P.R.G. è, ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola, del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle infrastrutture ed attrezzature produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricolo secondo criteri e modalità di seguito specificati.

Densità fondiaria per la residenza (Df)

Df = 0,06 mc/mq sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.

Df = 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato pascolo permanente

Df = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

Nel computo della volumetria ammissibile relativa alle abitazioni dei dipendenti si terrà conto di 100 mc per ogni persona, compresi i famigliari e per una famiglia media di 4 componenti.

Dal computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive (Rc)

Rc = 40% dell' intera superficie aziendale per serre

Rc = 10% per altri casi ammessi al comma 1° dell'art. 2 della legge regionale n. 93/80.

Al fine del computo di tale indice (Rc) nonché di quello relativo alla densità per la residenza (Df) é ammessa l'IR utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

La realizzazione di coperture stagionali, destinate a proteggere le colture non è subordinata a concessione né ad autorizzazione.

Dati parametrici

Altezza per la residenza H = ml 6,00

Piani fuori terra max. n. 2

Distanze dai confini = ml 10,00

 tra edifici = ml 10,00

 dal ciglio stradale = ml 10,00

Fatti salvo maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'azzonamento o prescritti dal D.M. 1/4/1968

Le distanze delle stalle ed allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi, insediamenti produttivi previste dall'azzonamento del P.R.G. non deve essere inferiore a quelle definite dalle prescrizioni igienico - sanitarie.

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc.

Edifici residenziali isolati od accorpati agli edifici principali con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

Norme speciali

1. Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno, quindi copertura solo stagionale, non sono subordinate né a concessioni né ad autorizzazioni.
2. Per gli edifici esistenti adibiti ad attività diverse da quella agricola e *dotati di una superficie coperta netta \geq mq 12,00, sono ammessi* interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione, nonché di ampliamento, "una tantum", non superiore al 20% del volume, *minimo mc 60,00 solo per adeguamento igienico - tecnologico - funzionale.*

Ove tale superficie fosse < mq 12,00 detto ampliamento non potrà superare mc 24. Ribadendo la necessità *di mantenere i materiali e le caratteristiche architettoniche originarie degli edifici quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli ampliamenti dovranno prestare, la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali di crescita, che pur opportunamente medianti dalle nuove esigenze d'uso, portino tuttavia ad escludere la*

sopraelevazione come mera proiezione della pianta, ancorché nei limiti dell'altezza massima di zona.

3. Per i piani di sviluppo aziendale (P.S.A.) e per gli indici relativi agli allevamenti valgono le norme di cui al Piano Urbanistico della Comunità Montana
4. *La realizzazione di costruzioni accessorie, come definite dall'art. 12 delle presenti norme ed intese quali volumi tecnici di servizio al fondo, è consentita alle condizioni parametriche ivi contemplate, soprattutto in consequenziale sostituzione di analoghi manufatti costituiti da materiali impropri o precari, salvo non eccedano una superficie coperta netta di mq. 10,00 ed un'altezza di m 2,40 all'estradosso del colmo di copertura. Esse debbono essere preferibilmente interrato o seminterrato e utilizzare tipi e componenti costruttive riconducibili alla tradizione locale; neppure possono indurre l'apertura di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle pubbliche reti.*
6. *Tutti gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 no. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica. Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.*
7. *In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.*

Titoli per il rilascio della concessione edilizia

La concessione edilizia in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

- a) All'imprenditore agricolo singolo od associato, iscritto all'Albo di cui alla L.R. 13/4/1974 n. 18, per tutti gli interventi ammessi, a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 9, lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10
- b) Al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni dei salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

La concessione è tuttavia subordinata

- a) alla presentazione al Sindaco di atto impegnativo che preveda il mantenimento della destinazione d'uso del immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del Concessionario sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione di destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di

Concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente, che

attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel provvedimento di Concessione deve essere fatta specifica menzione ai requisiti, all'attestazione ed alle verifiche di cui sopra.

Contestualmente all'atto di Concessione, il Sindaco rilascia una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione sopra specificato.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7/6/1980 n. 93.

Norme speciali:

1. Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno, quindi con copertura solo stagionale non sono subordinate concessioni ed autorizzazioni .
2. Per gli edifici esistenti adibiti ad attività diverse da quella agricola, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti nonché ampliamento, "una tantum", non superiore al 20% del volume esistente solo per adeguamenti igienico - tecnologico.
3. Per i piani di sviluppo aziendale (P.S.A.) e per gli indici relativi agli allevamenti valgono le norme di cui al Piano Urbanistico della Comunità Montana

Zona E2

Descrizione

Le zone E2 comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive con carattere e valori naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarle.

Edificazione

E' permesso il restauro ed il risanamento degli edifici esistenti, *nonché la ristrutturazione edilizia* nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche tipologiche edilizie preesistenti. Ogni intervento deve essere diretto alla massima tutela e conservazione dell'ambiente.

Si applica la disciplina degli interventi stabilita del paragrafo "Norme Speciali" del precedente art. 34.1

Tutela delle alberature

Gli interventi sulle alberature esistenti sono assoggettati alle specifiche norme in materia, oltre che alle disposizioni impartite dalla Comunità Montana.

ART. 35

Zona FI per attrezzature pubbliche e d'interesse generale

Descrizione

Le zone FI comprendono gli spazi destinati alle attrezzature collettive di interesse generale, in conformità a quanto prescritto all'art. 3 - 4 del D.M. 2/4/1968 e art. 22 L.R. 15/4/1975 n. 51.

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori;
- attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati, attrezzature per trasporti pubblici;
- biblioteche, centri di quartiere, centri civici e direzionali;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona e parchi pubblici;
- attività sportive, ricreative e per il tempo libero;

In queste zone sono ammessi attrezzature per impianti tecnologici quali la pubblica illuminazione, risonanza, elettricità telefono, fognature, acqua e gas.

Dette destinazioni sono specificate per gruppi nelle singole aree con apposita simbologia letterale riportata nella tavola dell'Azionamento.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G. in queste zone * si procede all'edificazione a mezzo di progetti singoli che hanno riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia e che siano conformi alle rispettive Leggi vigenti.

Densità Edilizia = 2,00 mc/mq

Altezza max = ml 10,00

Piani fuori terra max = n. 2

Rapporto di copertura Rc = 50%

Tipologie edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni del caso per ogni edificio ammesso purché si inseriscano armonicamente nell'ambiente circostante.

Zone a parcheggio

La tavola dell'azzoneamento del P.R.G. riporta con apposito simbolo l'individuazione delle aree nelle quali vanno creati i parcheggi pubblici.

Il loro dimensionamento dovrà essere verificato in sede di redazione di piani e, progetti esecutivi in base ai disposti del DAI 2/4/1968 e L.R. 15.4.1975 n. 51 e 7.6.1985 n. 7-3

Piani esecutivi

Il parametro di utilizzazione per il calcolo delle aree a Standard di competenza dei Piani Esecutivi è pari a $2E > p5$ mq./abitante, dei quali una quote minima pari a 3 mq./ab. per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso fatte salve eventuali indicazioni del P.R.G. per aree standard di maggiori dimensioni. Per la restante quota non reperita all'interno del P.E. e necessarie. al raggiungimento del parametro suddetto, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone FI del P.R.G.

Nel caso di Piani Esecutivi, le aree destinate a standard urbanistici spazi ed attrezzature pubbliche nella tavola di Azzoneamento, potranno in sede di progettazione. essere ubicate diversamente da come indicato, purché all'interno del perimetro del Piano Esecutivo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti.

Regime delle aree

Tutte le aree della zone FI sono di proprietà Comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.R.G. ad eccezione delle aree con simbologia AR (attrezzature religiose) essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di Culto e Religione istituzionalmente competenti. Su dette aree viene confermata la destinazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante la attività di servizio di interesse comune che gli Enti di Culto e Religione già forniscono alla Comunità in adempimento ai propri fini di Istituto.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio le attrezzature a proprie spese u aree in zona PI e su progetto conforme alle esigenze comunali assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un periodo danni che il Consiglio Comunale provvederà a definire. Durante il suddetto periodo sarà garantito il controllo pubblico sul servizio. Scaduto il termine della Concessione la proprietà delle strutture e manufatti passerà al Comune.

Sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti, oltre alla loro ordinaria e straordinaria manutenzione, rispettando tuttavia le esistenti caratteristiche ambientali senza aumento del volume esistente.

Art. 36**Zona G per attrezzature turistico-ricettive****Descrizione**

La zona per attrezzature turistiche - ricettive, comprende le parti di territorio comunale sulle quali è previsto l'insediamento delle attività turistiche - ricettive già esistenti ed individuate nella tavola di Azzonamento con apposita simbologia.

Esse riguardano l'area a valle della Strada Statale Lariana immediatamente a confine con il Comune di Faggeto Lario ed occupata dal complesso denominato La Cava.

Prescrizioni particolari

Gli edifici, le attrezzature ed i servizi esistenti devono rispettare i disposti di legge e regolamenti comunali, regionali e statali che regolano la materia, oltre alle norme di sicurezza dei VV.FF.

Le sistemazioni esterne, anche nelle zone di servizio e deposito, dovranno essere mantenute decorosamente nel rispetto dell'ambiente circostante.

E' fatto obbligo di piantumare le aree libere onde attenuare la visibilità delle opere realizzate dalle strade e dal lago.