

COMUNE DI MONTE MARENZO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE 2

PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

ALL. 2

NORMATIVA

MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

GIUGNO 2025

Adozione: Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 in data 27 febbraio 2025

Approvazione: Deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 in data 28 luglio 2025

ARCHITETTO MARCO LAMERI

24022 Alzano Lombardo via Lombardia 18 tel. 339 2826598 e-mail: info@lameri.net

NORMATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI (PdS)

INDICE

TITOLO I REGOLE GENERALI

Art.	PdS 01	FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI
Art.	PdS 02	SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO
Art.	PdS 03	REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO
Art.	PdS 04	CATALOGO DEI SERVIZI
Art.	PdS 05	CARTA DEI SERVIZI
Art.	PdS 06	I SERVIZI LEADER
Art.	PdS 07	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
Art.	PdS 08	INDENNIZZO PER LA REITERAZIONE DEL VINCOLO
Art.	PdS 09	CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI

TITOLO II SERVIZI PRIMARI

Art.	PdS 10	DEFINIZIONE
------	--------	-------------

CAPO I SERVIZI TECNOLOGICI

Art.	PdS 11	SERVIZI TECNOLOGICI
Art.	PdS 12	- IMPIANTI TELEFONIA, RADIO, TELEVISIONE - PARCHI FOTOVOLTAICI
Art.	PdS 13	IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

CAPO II SERVIZI PER LA MOBILITÀ

Art.	PdS 14	DEFINIZIONE E COMPONENTI
Art.	PdS 15	SERVIZI PER IL PARCHEGGIO
Art.	PdS 16	SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali, piste ciclabili)
Art.	PdS 17	CRITERI DI PROGETTO, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA
Art.	PdS 18	LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO
Art.	PdS 19	ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ
Art.	PdS 20	AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE
Art.	PdS 21	PIANO DI QUALIFICAZIONE DELLA MOBILITÀ

TITOLO III SERVIZI SECONDARI

Art.	PdS 22	SERVIZI SECONDARI
Art.	PdS 23	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE SERVIZI DI INTERESSE COMUNE EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI
Art.	PdS 24	SERVIZI A VERDE
Art.	PdS 25	SERVIZI CIMITERIALI
Art.	PdS 26	SERVIZI ASPAZIALI
Art.	PdS 27	DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI

TITOLO IV SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art.	PdS 28	SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Art.	PdS 29	ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE
Art.	PdS 30	ALLOGGI CON PATTO DI SOLIDARIETÀ
Art.	PdS 31	ALLOGGI E ALLOGGI PROTETTI PER PERSONE ANZIANE

TITOLO V SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art.	PdS 32	PARCO REGIONALE ADDA NORD
------	--------	---------------------------

TITOLO I

REGOLE GENERALI

Art. PdS 01 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

- 1.** Le finalità e gli obiettivi del Piano dei Servizi (PdS) sono la qualità di vita e la coesione culturale, sociale, economica e territoriale, assicurando a supporto delle funzioni insediative una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e aree a verde.
- 2.** Tutti gli interventi relativi a tutte le tipologie di Servizi Primari, Secondari, di Interesse sovracomunale e di Edilizia residenziale pubblica devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.
- 3.** Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano dei Servizi si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR e del PTCP, nonché le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normativa del PdS, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.
- 4.** Il Piano dei Servizi è costituito dalla tavola PdS 1 'Planimetria dei Servizi' e dalla Normativa. La Relazione ha carattere illustrativo.

Art. PdS 02 SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO

- 1.** Il Piano dei Servizi identifica gli ambiti e gli eventuali relativi manufatti destinati al soddisfacimento dei bisogni di Servizi. I Servizi possono essere Servizi pubblici oppure Servizi di uso pubblico, cioè di proprietà privata e/o di gestione privata ma convenzionati per l'uso pubblico.
- 2.** I Servizi si organizzano in Servizi Primari, Servizi Secondari, Servizi di edilizia residenziale pubblica e Servizi di Interesse Sovracomunale e si articolano per tipologia.

Art. PdS 03 REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO

- 1.** Le iniziative da parte di operatori privati possono essere assimilate a Servizi pubblici diventando Servizi di uso pubblico; in tal caso rientrano nella dotazione di Servizi e devono essere sottoposti a Convenzione, che fra l'altro deve garantire il soddisfacimento dei seguenti requisiti minimi:
 - il riconoscimento/accreditamento tramite una verifica di requisiti di idoneità da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) oppure la realizzazione e/o la gestione da parte di enti no profit oppure l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato oppure la presenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione oppure la realizzazione in concessione pubblica;
 - la continuità temporale nell'erogazione del servizio;
 - l'accessibilità economica al servizio.

L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di Servizi primari di uso pubblico da parte di operatori privati sono subordinati solamente alla Convenzione, in quanto non devono soddisfare i requisiti sopra stabiliti.

2. L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di Servizi di uso pubblico devono essere sottoposti a Convenzione con l'Amministrazione comunale. In rapporto alla tipologia e alle finalità del servizio la Convenzione deve stabilire:

- l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento e il relativo regime proprietario di tutte le aree;
- i tempi per la realizzazione dell'opera;
- la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo;
- l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del Servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile;
- l'indicazione delle aree da cedere all'Amministrazione comunale o da assoggettare ad uso pubblico a seguito della realizzazione degli interventi;
- l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
- la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;
- le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conforme ad analoghe tipologie di Servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo, ecc.;
- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- congrue garanzie finanziarie.

3. La realizzazione e/o la gestione dei Servizi su aree di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica può essere affidata anche all'iniziativa privata. In tal caso attraverso Convenzione il concessionario privato costruisce a proprie spese i Servizi di uso pubblico secondo progetto conforme alle esigenze comunali e/o assume la gestione del Servizio.

4. Qualora il Servizio privato convenzionato ad uso pubblico sia un Servizio dovuto la convenzione deve avere durata perpetua.

Art. PdS 04 CATALOGO DEI SERVIZI

1. L'Amministrazione può attuare il Catalogo dei Servizi sul quale annotare quantomeno la tipologia, le caratteristiche dimensionali, lo stato di consistenza, lo stato di conservazione, gli elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, parcheggi, ecc.), le modalità di fruizione, il grado di integrazione col contesto urbano diretto e indiretto, la compatibilità con le funzioni al contorno, l'accessibilità e il bacino di utenza e il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, i parametri qualitativi, le condizioni di utilizzazione, le condizioni di degrado e gli interventi di manutenzione, ecc.

Art. PdS 05 CARTA DEI SERVIZI

1. Al fine di favorire i diritti di cittadinanza l'Amministrazione può prevedere l'attivazione della Carta dei Servizi con tutte le informazioni utili relative alle prestazioni fornite con i Servizi spaziali e con i Servizi aspatiali.

Art. PdS 06 I SERVIZI LEADER

1. Il PdS individua alcuni Servizi, che ritiene strategici dal punto di vista territoriale e sociale, in quanto possono avere il ruolo trainante nei processi di qualità della vita civile a Monte Marenzo e che si configurano come Servizi leader.

2. I Servizi leader sono:

▪ **Monte Marenzo a piedi**

La formazione di una trama di percorsi pedonali e ciclabili ("Monte Marenzo a piedi") attrezzati e di qualità che tuteli la percorribilità pedonale anche a favore delle categorie più deboli (bambini, anziani, handicap, ecc.) e che incentivi l'interconnessione tra le varie parti del territorio e i Servizi.

A supporto degli interventi l'Amministrazione redige lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

▪ **Monte Marenzo dei bambini**

L'attuazione di interventi per ottenere una Monte Marenzo sostenibile per le bambine e per i bambini.

▪ **La comunità di Levata**

Progetti, programmi e iniziative di riqualificazione e potenziamento dei Servizi a sostegno di un riequilibrio più armonico tra ambienti del Parco, di Servizio, residenziali e produttivi.

▪ **La piazza del Municipio**

La formazione della Piazza del Municipio di Monte Marenzo. Una piazza di qualità funzionale, urbanistica e architettonica, pedonale e multifunzionale, con mobilità di tipo 'dolce', che consideri l'intero centro di Monte Marenzo dalla Chiesa a Fornace, ecc., pensando anche agli incentivi e alle risorse per gli interventi, utilizzando anche strumenti come il Concorso di idee, il leasing finanziario, project financing, ecc.

▪ **Monte Marenzo solidale**

La realizzazione di luoghi, spazi e Servizi per la prevenzione e il sostegno delle fragilità sociali ed economiche.

Art. PdS 07 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. In ottemperanza alla LR 12/2005 il titolo abilitativo per gli interventi è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione.

2. In base all'art. 43 della LR 12/2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (tavola DP-1c) sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

3. L'Amministrazione determina con apposita deliberazione il valore delle urbanizzazioni primaria e secondaria, il valore del contributo sul costo di costruzione, il valore della monetizzazione dei servizi e il valore delle maggiorazioni in base alla DGR 8-8757/2008.

Art. PdS 08 INDENNIZZO PER LA REITERAZIONE DEL VINCOLO

1. Il PdS prevede su alcuni immobili la reiterazione del vincolo motivata dall'ubicazione strategica dal punto di vista urbano e dall'importanza del Servizio.

2. In base alla legislazione vigente la reiterazione del vincolo deve essere indennizzata a partire dalla data di entrata in vigore del Piano dei Servizi e fino all'acquisizione dell'immobile.

L'Amministrazione stabilisce i criteri e le modalità per gli indennizzi ed il valore delle indennità di esproprio.

Art. PdS 09 CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI

1. In materia di vincoli e più in generale per quanto eventualmente non previsto dalla presente Normativa del Piano dei Servizi si applica la legislazione vigente.
 2. In base all'art. 9 della LR 12/2005 le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

TITOLO II SERVIZI PRIMARI

Art. PdS 10 DEFINIZIONE

1. I Servizi primari sono l'insieme delle opere, delle infrastrutture, degli impianti tecnologici e delle relative aree necessarie alle diverse attività previste nel territorio; in base all'art. 44 della L.R. 12/2005 sono: infrastrutture per la viabilità, spazi di sosta o di parcheggio, rete fognaria e di depurazione, smaltimento rifiuti, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, reti e impianti tecnologici e di servizio, quali acqua, energia elettrica, gas, telefono, radio-televisione, ecc. Per motivi paesaggistici le reti di norma sono nel sottosuolo; una diversa soluzione deve essere valutata dalla Commissione per il paesaggio.
2. In tutto il territorio comunale gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/32001 sono subordinati alla formazione dei Servizi primari necessari all'intervento.
3. Il Piano dei Servizi viene integrato dal Piano urbano generale dei Servizi nel sottosuolo.

CAPO I SERVIZI TECNOLOGICI

Art. PdS 11 SERVIZI TECNOLOGICI

1. Sono gli ambiti destinati ai servizi tecnologici. La localizzazione di impianti tecnologici di livello comunale e/o sovracomunale avviene in base alla legislazione vigente.
2. I Servizi tecnologici devono rispettare le normative di sicurezza, di tutela della salute e dell'ambiente e di prevenzione stabilite dalla legislazione vigente. Dagli impianti e dalle reti devono essere rispettate le distanze stabilite dalla normativa vigente.

Art. PdS 12 - IMPIANTI TELEFONIA, RADIO, TELEVISIONE
- PARCHI FOTOVOLTAICI

1. Il piano individua l'impianto emittente onde elettromagnetiche (telefonia, radio, televisiva, ecc.). In caso di modifiche all'impianto le disposizioni sono:
 - recinzione dell'area;
 - formazione locale tecnico di non più di 10 mq di SIp;
 - relazione scientifica in merito al campo elettromagnetico prodotto nelle varie condizioni d'uso;
 - manuale di informazione ai residenti ed ai lavoratori prossimi all'impianto;
 - modalità per il controllo periodico delle emissioni da parte delle autorità sanitarie;
 - impatto paesistico, in ottemperanza ai disposti della Disciplina paesistica del Titolo II della Normativa del PdR;
 - nullaosta delle autorità sanitarie sovraordinate (Arpa, Asl, ecc.);
 - Atto unilaterale d'obbligo (AUO) contenente anche l'impegno a spostare l'impianto a propria cura e spese qualora gli uffici competenti rilevino la violazione dei contenuti del titolo abilitativo e qualora lo dispongano le autorità sanitarie ai fini della tutela della salute.
2. Nel territorio comunale non sono ammessi nuovi parchi fotovoltaici.
3. Per quanto non previsto si applicano i disposti della legislazione vigente.

Art. PdS 13 IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E
LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. In prossimità di Servizi secondari, di zone residenziali e di edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a 4 ore giornaliere le emissioni dalle linee e dagli impianti per l'energia elettrica devono essere contenute entro i valori di induzione magnetica stabiliti dalla legislazione vigente. Il controllo del rispetto dei valori è affidato agli enti preposti per legge.
2. Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono quelle stabilite dalla legislazione vigente in funzione del tipo di linea. La metodologia di calcolo è quella stabilita dalla legislazione. Nelle fasce di rispetto non può essere rilasciato titolo abilitativo per la costruzione di Servizi secondari e per la costruzione di manufatti che comportano la residenza e che comportano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere.
3. Per quanto non previsto si applicano i disposti della legislazione vigente.

CAPO II

SERVIZI PER LA MOBILITÀ

Art. PdS 14 DEFINIZIONE E COMPONENTI

1. Con Servizi per la mobilità si intende l'insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare. I servizi sono composti dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, e comprendono le attrezzature e gli ambiti complementari (piazze, slarghi, ecc.), che ne garantiscono la qualità ed il funzionamento.

2. I Servizi per la mobilità si compongono in ambiti:
 - servizi per il parcheggio;
 - servizi per la viabilità;
 - fasce di rispetto e linee di arretramento;
 - ambiti per attrezzature di servizio alla mobilità;
 - ambiti per il verde di mitigazione e ambientazione;
 - piazze, slarghi, ecc.

Art. PdS 15 SERVIZI PER IL PARCHEGGIO

1. I Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico sono funzionali a garantire agli utenti l'accessibilità alle varie destinazioni d'uso distribuite nel territorio. Le aree funzionali ai Servizi per il parcheggio devono essere realizzate e mantenute come ambienti qualificati compatibili con il contesto e devono essere ornate di verde di mitigazione e di ambientazione.

2. I Servizi per il parcheggio possono essere realizzati anche con tipologia multipiano sia fuori terra che in sottosuolo. In tal caso la superficie dovuta come dotazione di Servizio per il parcheggio non viene computata nel calcolo della Slp ammessa nella zona di intervento.

3. Al fine di garantire l'accessibilità da parte degli utenti alle varie destinazioni d'uso il PdS stabilisce la dotazione minima dei Servizi per il parcheggio e rimanda al progetto la precisazione della loro configurazione. Nella configurazione dei parcheggi almeno un posto auto deve essere riservato a persone disabili.

In base all'art. 9 della LR 12/2005 e alle analisi dei fabbisogni, tutti gli interventi che comportano aumento delle unità immobiliari, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, devono fornire, in relazione alla destinazione d'uso, la seguente dotazione minima di Servizi per il parcheggio:

- | | | |
|----|---|---------------------------------|
| a) | destinazioni residenziali | un posto auto ogni 70 mq di Slp |
| b) | attività commerciali (Slp = superficie di vendita) | |
| | - esercizio di vicinato (fino a 150 mq) | 80% Slp |
| | - media struttura di vendita MS1 (da 151 a 400 mq) | 100% Slp |
| | - media struttura di vendita MS2 (da 401 a 800 mq) | 130% Slp |
| c) | destinazioni produttive | 20% Slp |
| d) | destinazioni terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc. | |
| | - nelle zone A | 20% Slp |
| | - nelle altre zone | 50% Slp. |

Negli ambiti A e nei casi in cui la Giunta non ritenga tecnicamente fattibile il parcheggio, la dotazione di Servizi a parcheggio può essere monetizzata al fine comunque della formazione di parcheggi a servizio dell'ambito di intervento.

Nei PA la dotazione viene stabilita dalle norme del PA e non può essere inferiore alla dotazione minima stabilita in questo comma.

4. In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle destinazioni residenziali devono fornire anche parcheggi pertinenziali in misura non inferiore alla misura prevista dalla legislazione.

Gli interventi che comportano incremento del numero delle unità immobiliari sono subordinati alla formazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per unità abitativa in aggiunta a quanto stabilito dalla Legge 122/1989. Quando viene dimostrata la non attuabilità, i posti auto in aggiunta possono essere monetizzati e devono essere realizzati nel contesto urbano.

5. In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle destinazioni commerciali, produttive, terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc., devono fornire anche parcheggi pertinenziali per gli addetti, per gli utenti e per la logistica adeguati alle necessità delle attività. Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di parcheggi pertinenziali e sulle modalità adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti. I parcheggi pertinenziali comunque non possono essere inferiori alla misura di 1 mq/10 mq di Slp.

Art. PdS 16 SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali e ciclabili)

1. Il PdS identifica le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione su gomma e su ferro e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, i parcheggi, il verde di mitigazione e ambientazione, le piazze e gli slarghi.

2. Il territorio deve dotarsi di una rete articolata di percorsi pedonali e ciclabili, che metta in relazione i vari ambienti naturali, agrari e paesaggistici con il sistema dei Servizi e con il tessuto urbano; le strade devono essere attrezzate di percorsi pedonali e di piste ciclabili. L'Amministrazione redige lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili, che in base alla Carta del paesaggio deve prevedere il recupero dei percorsi di antica fondazione sia nell'urbanizzato che nel paesaggio degli spazi aperti e che deve integrarsi con la rete provinciale; il progetto di intervento stabilisce in modo definitivo ubicazione dei tracciati, tipologia, morfologia, materiali, elementi, caratteri, ecc.; le opere vengono realizzate per lotti secondo priorità e in base alle disponibilità finanziarie. La Planimetria dei servizi suggerisce un primo schema indicativo della rete dei percorsi pedonali e ciclabili avente solo finalità orientative.

3. L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari, ciclabili e pedonali ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, dei ponti, dei sottopassi e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.

Ove comunque, la localizzazione dei tracciati di strade, così come determinata in sede di progetto esecutivo, avesse a distaccarsi in modo significativo dalle disposizioni del PdS, il progetto può essere approvato a mezzo di Accordo di Programma cui partecipino gli enti interessati.

4. Le strade esistenti, di progetto, di ampliamento e di riqualificazione sono soggette alla classificazione funzionale del Codice della Strada in relazione alla quale si applicano le disposizioni relative alle fasce di rispetto ed alle linee di arretramento.

5. L'Amministrazione riconosce un contributo pari ad 1/3 della spesa sostenuta dai privati per gli interventi di manutenzione e riqualificazione (compresa illuminazione, messa in sicurezza, tombinatura, ecc.) della viabilità esistente su area privata ma aperta al pubblico transito. Il titolo abilitativo deve essere accompagnato da Convenzione sottoscritta da tutti i proprietari con la quale venga garantita la pubblica transitabilità sia pedonale che veicolare.

6. E' prevista la permuta della strada del Beriocco in base alla Convenzione, che deve stabilire l'uso pubblico e la manutenzione del lavatoio a carico dei privati.

7. E' previsto l'adeguamento dell'accesso da via Manzoni al territorio di Torre de' Busi in località Ravanaro mediante convenzione che stabilisca gli oneri dell'intervento a carico del privato attuatore e la salvaguardia dell'edicola votiva esistente".

Si richiamano comunque i disposti del comma 3 dell'art. PdS 16 che stabiliscono come indicativo il tracciato individuato nel PGT, perchè il tracciato viene stabilito in sede di progetto esecutivo.

Art. PdS 17 CRITERI DI PROGETTO, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA

1. I nuovi tracciati, i manufatti e le opere d'arte di notevole impatto dimensionale e/o costruttivo devono essere frutto di un'attenta progettazione, in modo da aggiungere ulteriore elemento caratterizzante i quadri paesistici. La chiara linea di demarcazione fra le strade e le strutture di servizio, come momenti di elevata caratterizzazione antropica e le componenti del paesaggio agrario, storico e naturale deve costituire una garanzia minima di un corretto inserimento paesistico ambientale.

L'introduzione di manufatti di servizio e di manufatti stradali non deve determinare totale dissonanza costruttiva con il paesaggio.

2. Gli interventi di adeguamento, di trasformazione e di nuovo impianto per gli interventi infrastrutturali a rete, per stazioni di servizio, parcheggi, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, ecc., sono sottoposti alla valutazione paesistica. Gli interventi sono sottoposti al recupero ambientale della fascia di territorio interessata ed all'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.

3. In conformità alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR in sede di formazione di nuovi tracciati viari devono essere individuate idonee fasce di attenzione paesistica, che devono preservare e garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tali fasce, limitatamente a quelle dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, sono da considerarsi quali ambiti di elevato valore percettivo di cui alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR e devono presentarsi quindi libere da edificazione intrusiva e di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive. L'utilizzo agricolo delle fasce di attenzione è limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti nelle fasce di attenzione della viabilità:

- sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto;
- gli eventuali ampliamenti devono essere oggetto di una valutazione paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale);
- gli interventi devono prevedere il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze appropriate al carattere dei luoghi;
- le opere fuori terra, quali muri di sostegno, e le modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di impatto paesistico previste dalla Disciplina paesistica della normativa del PdR.

4. Ai lati della rete viaria è meglio evitare la costruzione di nuovi manufatti isolati fatta eccezione per le stazioni di servizio, per i parcheggi a raso o interrati e per quelli strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecnologiche.

Art. PdS 18 LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO

1. Negli interventi devono essere rispettate le fasce di rispetto e di arretramento dalle infrastrutture per la viabilità stabilite dalla legislazione vigente, dal Codice della Strada, dalla normativa del PTCP e dalla normativa per quanto riguarda la rete ferroviaria; l'ente

competente stabilisce in sede di progetto in via definitiva il tracciato, le fasce di rispetto e di arretramento.

2. All'interno delle fasce di arretramento e di rispetto sono ammessi solo gli interventi stabiliti dagli enti competenti.

3. Le fasce di rispetto e di arretramento rimaste libere devono essere sistemate a verde di qualità, in funzione paesaggistica e ecologica, creando barriere antirumore. Qualora le opere ricadano nelle fasce di attenzione paesistica gli interventi sono sottoposti alla Disciplina paesistica del PdR.

4. Qualora la fascia di rispetto e di arretramento interessi una zona edificabile è consentito applicare gli indici di utilizzazione della zona; l'edificabilità che ne deriva deve essere trasferita al di fuori della fascia di rispetto e di arretramento.

Art. PdS 19 ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ

1. La realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità deve avvenire dove previsto dal PdS ed essere conforme alla legislazione vigente in materia di distributori di carburante.

2. In conformità con le normative si deve garantire il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 5,50 metri dal limite esterna del marciapiede o dal ciglio stradale;
- sono annesse autofficine e bar di dimensioni non superiori a 250 mq di Slp per un'altezza massima pari a 4 metri; sono ammessi anche gli impianti di lavaggio. In assenza dell'attività principale di impianti per la distribuzione e il deposito carburante non sono ammesse le attrezzature accessorie.

Negli interventi di nuovo impianto devono essere previste adeguate operazioni di mitigazione ambientale con essenze autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore, nella riduzione delle polveri inquinanti e nel rapporto del paesaggio.

Art. PdS 20 AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE

1. Il Piano dei Servizi prevede che lungo le infrastrutture viabilistiche siano realizzati ambiti finalizzati alla eliminazione, riduzione o mitigazione degli impatti generati dal traffico motorizzato.

2. Tali ambiti devono essere sistemati a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore. All'interno di tali ambiti sono possibili interventi per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili.

3. In particolare gli interventi di mitigazione e ambientazione comprendono:

- Il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli interventi di manutenzione.
- La realizzazione di fasce alberate, che devono essere impostate con la piantumazione di essenze autoctone appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive. Negli ambiti per il verde è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti spazi di sosta stradali, che possono essere attrezzati con elementi per la sosta (panchine, cestini, ecc.). La distanza minima degli alberi dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alle dimensioni e alla specie, rispetto a quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente.

- La realizzazione di aree alberate, consistenti in movimenti di terra, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde.
- L'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno, con una adeguata integrazione di elementi vegetali. La scelta delle specie impiegate deve essere indirizzata verso quelle varietà autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore e nella riduzione delle polveri inquinanti.
- La sistemazione di aree di rigenerazione ecologica, consistente nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi e integrativi di quelli manomessi dalle opere stradali. La definizione di questi interventi deve essere operata sulla base delle indicazioni di specialisti naturalisti.

Le indicazioni e specificazioni sono di orientamento progettuale e devono opportunamente essere sviluppate nei progetti esecutivi delle opere. Tutti gli interventi, scelti e articolati secondo i caratteri ambientali e mitigatori, sono da considerarsi parte integrante dell'opera infrastrutturale e l'Amministrazione comunale può chiederne la realizzazione a cura dei soggetti attuatori, sulla base di un progetto di ambientazione preventivamente concordato.

Art. PdS 21 PIANO DI QUALIFICAZIONE DELLA MOBILITÀ

1. Il Piano dei Servizi prevede la redazione del Piano di Qualificazione della Mobilità di tutta la rete dei percorsi comunali esistenti e previsti dal PdS, carrai, ciclabili, pedonali, carrarecce, sentieri.

2. Gli obiettivi primari del PdS sono la formazione di un reticolo di percorsi pedonali e ciclabili, la formazione di un sistema articolato di parcheggi, la qualificazione della viabilità urbana, l'integrazione tra la rete dei percorsi pedonali e ciclabili e la rete dei percorsi su gomma.

Obiettivi del Piano di Qualificazione della Mobilità sono anche la compensazione e la mitigazione ambientale degli impatti negli ambiti extraurbani ed urbani, il recupero ambientale ed il ripristino delle aree degradate derivate dagli interventi viabilistici e dal traffico, il rimboschimento delle aree eventualmente disboscate, la riproposizione del sistema idrico minore eventualmente interrotto, il corredo vegetale degli ambiti di interesse naturalistico attraversati, la protezione delle aree agricole attraversate, la tutela degli utenti deboli (bambini, pedoni, anziani, svantaggiati, ecc.), la riqualificazione delle sedi dei percorsi, l'adeguamento -anche in riduzione- delle sezioni stradali, la dotazione di alberature e gli interventi di decoro, il recupero e la riqualificazione del reticolo dei percorsi di antica fondazione negli ambiti agricoli, di parco e naturali.

3. L'Ente referente e responsabile per le sistemazioni di strade agro-silvo-pastorali e per tutta la viabilità forestale in genere, sentieri, mulattiere e piste forestali, è la Comunità Montana Lario Orientale-Valle san Martino. La viabilità su strade agro-silvo-pastorali deve essere regolamentata dal Comune con un 'piano vasp' redatto ai sensi della dgr 14016/2003; in assenza, sono considerati strade comunali soggette al codice della strada salvo interdizione al transito da parte del Comune.

TITOLO III

SERVIZI SECONDARI

Art. PdS 22 SERVIZI SECONDARI

1. Il PdS definisce Servizi Secondari l'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità. Come specificati dall'art. 44 della L.R. 12/2005 i Servizi Secondari sono gli edifici per l'istruzione, le sedi comunali, gli edifici di culto e per servizi religiosi, gli impianti sportivi, i servizi civici, i centri sociali ed le attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali, le aree verdi, i cimiteri. Le attrezzature private per essere Servizi Secondari devono essere sottoposte a Convenzione.

2. Il PdS non attribuisce parametri dimensionali alle varie tipologie di Servizio Secondario, in quanto la Slp necessaria al Servizio viene stabilita in sede di redazione del progetto sulla base dei bisogni effettivi, sulla base delle normative in materia e in base alla Convenzione.

3. Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di Servizi a parcheggio in relazione al numero degli addetti, al numero degli utenti e agli aspetti logistici e sulle soluzioni adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti. I Servizi a parcheggio comunque non possono essere inferiori alla misura di 1 mq/4 mq di Slp.

I parcheggi possono essere realizzati con varie modalità (nel sottosuolo, in superficie, ai piani, sulla copertura, ecc.) all'interno dell'area di pertinenza e/o in aree limitrofe.

4. In ogni tipologia di Servizio deve essere particolarmente curata la qualità delle sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti alberati.

Art. PdS 23 SERVIZI PER L'ISTRUZIONE **SERVIZI DI INTERESSE COMUNE** **EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI**

1. I Servizi per l'Istruzione sono destinati all'istruzione.

2. I Servizi di interesse comune sono servizi quali sedi per pubbliche amministrazioni, case di cura, servizi sanitari e ambulatoriali, di assistenza, sedi socio-culturali, ricreative (quali centri sociali, circoli ed associazioni, sede di riunione e di spettacolo, ...); sedi per istituzioni culturali ed attività per la preparazione professionale; sedi per servizi generali di livello urbano, ecc.

3. Gli edifici di culto e per servizi religiosi sono quelli stabiliti dall'art. 71 della LR 12/2005.

Art. PdS 24 SERVIZI A VERDE

1. I Servizi a verde sono destinati alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive, con attrezzature a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.

Deve essere particolarmente curata la qualità delle sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti a bosco.

Art. PdS 25 SERVIZI CIMITERIALI

1. L'area per i Servizi cimiteriali e le aree di rispetto sono definite in base agli elaborati approvati dagli enti preposti.

2. Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili e destinate esclusivamente al cimitero ed a fascia di rispetto. Sono attrezzate a verde, parcheggio, luoghi per la sosta ed il raccoglimento, sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico.

Sono ammessi interventi per piccole costruzioni per la vendita di fiori, di oggetti per il culto e per l'onoranza dei defunti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti e degli spazi aperti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

Art. PdS 26 SERVIZI ASPAZIALI

1. Alla qualità di vita e alla coesione culturale, sociale, economica e territoriale concorrono anche i Servizi che non necessariamente bisognoano di attrezzature materiali, che sono pertanto di tipo aspaziale. Sono nella sostanza i Servizi sociali e alla famiglia, come quelli per la disabilità, per i minori, per le persone anziane, per la solidarietà, per il diritto allo studio, per i giovani, ecc.

2. La fornitura di Servizi Aspaziali può avvenire tramite Convenzione con la prestazione diretta del Servizio aspaziale da parte del privato oppure con la monetizzazione dei Servizi Secondari.

Art. PdS 27 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI

1. In base all'art. 9 della LR 12/2005 ed alle analisi dei fabbisogni la dotazione di Servizi Secondari negli strumenti attuativi (PA, Pr, PII, Accordo di programma, ecc.) deve essere:

- residenza: non inferiore a 18 mq/ab (si considera 1 abitante ogni 150 mc);
- produttivo, terziario, direzionale, commerciale: Servizi a Verde nella misura non inferiore al 20% della Slp.

2. Al fine di potenziare e mantenere il Verde esistente la dotazione di Verde può essere monetizzata, quando con gli elaborati dello strumento attuativo si verifica che la dimensione del Verde -risultante dal parametro della dotazione- è inadeguata dal punto di vista ecologico-ambientale e funzionale e si configura territorialmente irrilevante.

TITOLO IV SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. PdS 28 SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Il PdS ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005 ed ai fini di incrementare il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica individua gli ambiti da destinare ai Servizi di Edilizia residenziale pubblica. L'Edilizia residenziale pubblica è definita e normata dalla legislazione nazionale e regionale.

2. Il PdS al fine di allentare la tensione sociale sostiene tramite incentivi l'iniziativa privata, quando produce alloggi a destinazione sociale, con patto di solidarietà e per persone anziane. Agli interventi di Edilizia residenziale pubblica non si applicano gli incentivi stabiliti dal presente Titolo. Gli incentivi non sono cumulabili.
3. In conformità all'art. 44 della LR 12/2005 il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata, può essere ridotto del 50% secondo le modalità stabilite dal Regolamento.
4. Relativamente agli immobili esistenti sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dall'articolo 3 del DPR 380/32001; sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione subordinati a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.
5. Al fine di garantire le finalità della legislazione e del PdS, gli interventi di nuova costruzione sono sottoposti a Piano Attuativo di iniziativa comunale ed a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.
6. Il Servizio deve essere dotato di Servizi a parcheggio nella misura stabilita dal PdS.

Art. PdS 29 ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE

1. Il PdS si pone l'obiettivo di favorire la formazione di alloggi a destinazione sociale: alloggi con il prezzo di vendita convenzionato, alloggi affittati a canone convenzionato, alloggi (posto–letto, minialloggio, bi–trilocale) per l'accoglienza e la residenza di emergenza temporanea per periodi di tempo diversificati, ecc.

Il Comune anche con il contributo delle associazioni onlus può istituire un 'Fondo per lo sviluppo della residenza convenzionata in affitto', che gestisca le iniziative, il programma degli interventi, il patrimonio convenzionato sociale, la disciplina degli incentivi, ecc.

Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi a destinazione sociale, il PdS stabilisce la possibilità di attivare incentivi per l'operatore secondo le modalità stabilite dal Regolamento:

- la Slp destinata ad alloggi a destinazione sociale non viene computata nel calcolo della Slp ammessa;
- la Slp ammessa dalla normativa di zona può essere incrementata fino ad un massimo del 15%, proporzionalmente alla Slp a destinazione sociale prevista dall'intervento.

Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 30 anni.

L'Amministrazione può emettere un Bando comunale per la realizzazione di alloggi a destinazione sociale.

Art. PdS 30 ALLOGGI CON PATTO DI SOLIDARIETÀ

1. Il PdS si pone l'obiettivo di favorire con elementi premiali la diffusione nel territorio di microservizi di iniziativa privata e solidale, che possono avvenire tramite 'Patto di solidarietà' tra inquilini, la 'Banca del tempo', ecc., che favorisce lo scambio di piccole prestazioni –a parità di tempo– tra gli inquilini. Gli interventi, promossi anche tramite Bando comunale, devono prevedere forme di cofinanziamento, la condivisione di spazi e di attività di tipo sociale (spazio infanzia, soggiorno diurno per anziani, sala di riabilitazione, sala giochi per bambini, lavanderia, dispensa per gli acquisti comuni, gruppi di acquisto solidale, auto in condivisione, orto, ecc.), di spazi e di attività di tipo culturale, sportivo e ricreativo

(stanza hobby, biblioteca–sala multimediale, tea–room, sala feste, sala attività sportive, giardino, ecc.).

2. Al fine di favorire gli interventi di residenza con patto di solidarietà, il PdS stabilisce come incentivi per l'operatore, che la Slp destinata agli spazi e alle attività di tipo sociale, culturale, sportivo e ricreativo (come definite al comma 1), secondo le modalità stabilite dal Regolamento, non viene computata nel calcolo della Slp ammessa, purché non superi il 10% della Slp ammessa.

Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 30 anni.

Art. PdS 31 ALLOGGI E ALLOGGI PROTETTI PER PERSONE ANZIANE

1. In relazione ai bisogni delle persone anziane il PdS si pone l'obiettivo di favorire tramite incentivi premiali la formazione di alloggi e di alloggi protetti per persone anziane integrati nel tessuto urbano.

2. Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi e alloggi protetti per persone anziane, il PdS stabilisce la possibilità di attivare incentivi per l'operatore secondo le modalità stabilite dal Regolamento:

- la Slp destinata ad alloggi a destinazione sociale non viene computata nel calcolo della Slp ammessa;
- la Slp ammessa dalla normativa di zona può essere incrementata fino ad un massimo del 15%, proporzionalmente alla Slp a destinazione sociale prevista dall'intervento.

Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 30 anni.

L'Amministrazione può emettere un Bando comunale per la realizzazione di alloggi protetti.

TITOLO V SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art. PdS 32 PARCO REGIONALE ADDA NORD

1. Il piano individua il territorio compreso nel Parco Adda Nord. Nel territorio del Parco si applicano le leggi e i disposti regionali e del consorzio vigenti, che prevalgono sulla Normativa del PGT.

NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (PdR)

INDICE

TITOLO I CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI

CAPO I CONTENUTI

Art.	PdR 01	APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE
Art.	PdR 02	ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE
Art.	PdR 03	PLANIMETRIA DELLE REGOLE (tavola PdR 1)
Art.	PdR 04	PIANI ATTUATIVI
Art.	PdR 05	ZONE DI RECUPERO

CAPO II OPERATIVITÀ

Art.	PdR 06	PIANO DI RECUPERO
Art.	PdR 07	ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO
Art.	PdR 08	PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)
Art.	PdR 09	GUIDA DEL VERDE
Art.	PdR 10	CONVENZIONE
Art.	PdR 11	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (AUO)
Art.	PdR 12	CERTIFICAZIONE ENERGETICA, CERTIFICAZIONE EMAS, ZONIZZAZIONE ACUSTICA, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, INQUINAMENTO LUMINOSO, RISPARMIO ENERGETICO, RAPPORTO AMBIENTALE VAS, BIOPOTENZIALITÀ TERRITORIALE (BTC)
Art.	PdR 13	LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA

CAPO III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.	PdR 14	MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)
Art.	PdR 15	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)
Art.	PdR 16	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)
Art.	PdR 17	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)
Art.	PdR 18	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)
Art.	PdR 19	COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA, STILISTICA E FORMALE (CA)
Art.	PdR 20	NUOVA COSTRUZIONE (NC)
Art.	PdR 21	MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)

CAPO IV INDICI E PARAMETRI

Art.	PdR 22	INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI
------	--------	--

TITOLO II DISCIPLINA PAESISTICA

CAPO I REGOLE GENERALI

Art.	PdR 23	DISCIPLINA PAESISTICA
Art.	PdR 24	CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE REGOLE GENERALI

CAPO II RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Art.	PdR 25	PERCORSI DI ANTICA FONDAZIONE, DI VALENZA PAESISTICA, ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA
Art.	PdR 26	IL RETICOLO IDRICO
Art.	PdR 27	SIEPI E FILARI

CAPO III ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI

Art.	PdR 28	MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE
Art.	PdR 29	AUTORIMESSE INTERRATE
Art.	PdR 30	MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI
Art.	PdR 31	SPAZI APERTI
Art.	PdR 32	SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI

CAPO IV ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Art.	PdR 33	REGOLE GENERALI
Art.	PdR 34	COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO
Art.	PdR 35	ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO, DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

TITOLO III AMBITI STRATEGICI DI VALENZA AGRICOLA, AMBIENTALE, NATURALISTICA, PAESISTICA (zone E)

CAPO I AMBITI

Art.	PdR 36	INDIRIZZI DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE
Art.	PdR 37	ZSC (PALUDE DI BRIVIO), BOSCHI, AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO, AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESISTICA
Art.	PdR 38	LA CAMPAGNA URBANA

CAPO II

Art.	PdR 39	RETE ECOLOGICA COMUNALE
Art.	PdR 40	AGRITURISMO
Art.	PdR 41	INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III LR 12/2005

CAPO III INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI

Art.	PdR 42	REGOLE GENERALI
Art.	PdR 43	– EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL'AGRICOLTORE – ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE
Art.	PdR 44	EDIFICI NON LEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

CAPO IV NUOVA EDIFICAZIONE

Art.	PdR 45	REGOLE GENERALI
Art.	PdR 46	AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE
Art.	PdR 47	ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO IV COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO CONSOLIDATO

Art.	PdR 48	REGOLE GENERALI
------	--------	-----------------

CAPO I EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE:

- CENTRI STORICI (zona A)
- MANUFATTI ISOLATI

SEZIONE I CENTRO STORICO (zona A)

Art.	PdR 49	REGOLE GENERALI
Art.	PdR 50	RECUPERO DEI SOTTOTETTI
Art.	PdR 51	MANUFATTI MINORI PERTINENZIALI, BARACCHE E TETTOIE
Art.	PdR 52	INTERRATI
Art.	PdR 53	INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO
Art.	PdR 54	QUALITÀ DEL PROGETTO
Art.	PdR 55	PLANIMETRIA EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE (tavola PdR 2)

SEZIONE II MANUFATTI ISOLATI

Art.	PdR 56	REGOLE GENERALI
Art.	PdR 57	MANUFATTI ISOLATI (censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850 e raffigurati nella Carta del Paesaggio di Monte Marenzo)
Art.	PdR 58	BENI STORICO ARTISTICI

CAPO II AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO RESIDENZIALE

Art.	PdR 59	REGOLE GENERALI
Art.	PdR 60	AMBITI B1
Art.	PdR 61	AMBITI B2

CAPO III AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO PRODUTTIVO E PLURIFUNZIONALE

Art.	PdR 62	REGOLE GENERALI
Art.	PdR 63	AMBITI D1
Art.	PdR 64	AMBITI D2
ART.	PDR 65	AMBITI D3
ART.	PDR 65 BIS	AMBITI D4

CAPO IV ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art.	PdR 66	REGOLE GENERALI
Art.	PdR 67	APERTURA, TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

TITOLO I

CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI

CAPO I

CONTENUTI

Art. PdR 01 APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole (PdR) è redatto ai sensi della legislazione vigente, del Piano Territoriale Regionale, della L.R. 12/2005, delle Linee guida, DG e circolari regionali e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.
2. Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano delle Regole si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR e del PTCP, nonché le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normativa del PdR, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.
3. Il Piano delle Regole:
 - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - definisce maggiormente il Quadro paesaggistico comunale in ottemperanza alla Normativa del PTR;
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa sovraordinata;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene le disposizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
 - individua le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
4. Il Piano delle Regole definisce anche le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
5. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di sostituzione:
 - la disciplina paesistica per gli interventi;
 - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - consistenza della Slp esistente e prevista;
 - rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - altezze massime e minime;

- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - destinazioni d'uso;
 - requisiti qualitativi degli interventi.
6. In base all'art. 10 della LR 12/2005 le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. PdR 02 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Gli elaborati del PdR sono:

- Normativa;
- PdR 1 Planimetria delle Regole 1/2000
- PdR 2 Planimetria edifici di antica fondazione 1/1000.

La Relazione ha carattere illustrativo.

Art. PdR 03 PLANIMETRIA DELLE REGOLE (tavola PdR 1)

1. Nella tavola PdR 1 Planimetria delle Regole il territorio è articolato in aree individuate ai sensi della legislazione vigente, della LR 12/2005 e del PTCP:

- componenti del paesaggio fisico e naturale;
- componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale;
- componenti del paesaggio urbano consolidato comprendenti le aree consolidate e di completamento articolato in:
 - i centri storici;
 - ambiti per attività di tipo residenziale;
 - ambiti per attività di tipo produttivo, terziario, direzionale, commerciale, ricettivo, mixfunzionale, ecc.

Art. PdR 04 PIANI ATTUATIVI

1. Il PdR individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PA); in assenza di PA sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

Per i contenuti e gli obiettivi del Piano Attuativo si applicano i disposti stabiliti nella Normativa del Documento di Piano per quanto compatibili.

Al fine del raggiungimento degli obbiettivi di perequazione stabiliti nel Documento di Piano il PA deve individuare:

- le aree che partecipano in modo perequato agli interventi previsti dal PA (ambito di riferimento);
- l'area o le aree nelle quali si deve collocare la Slp prevista (ambito degli interventi).

2. All'interno dei centri abitati l'Amministrazione può individuare ai sensi di legge le Zone di recupero e assoggettarle a Piano di Recupero (Pr).

Art. PdR 05 ZONE DI RECUPERO

1. L'Amministrazione può individuare le Zone di Recupero, dove si rendono opportuni interventi rivolti alla conservazione, al restauro, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio storico, architettonico, testimoniale, urbanistico, paesaggistico e ambientale, subordinate alla formazione di Piano di Recupero.

CAPO II OPERATIVITÀ

Art. PdR 06 PIANO DI RECUPERO

1. Il Piano di Recupero (Pr) deve disciplinare il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e degli spazi aperti interessati e individuare le Unità Minime di Intervento (UMI).

Il Piano di Recupero può trovare attuazione tramite Unità Minime di Intervento, quando risultino utili al fine di dare attuazione agli interventi previsti dal PdR spesso resi complessi dalla frammentazione delle proprietà, dai finanziamenti frazionati, dalle difficoltà operative tra diversi soggetti, ecc. Le Unità Minime di Intervento non devono comportare lo smembramento dell'unitarietà di un organismo edilizio.

Le UMI si configurano come Piani di Recupero autonomi e sono quindi costituite dagli elaborati stabiliti per il Piano di Recupero, integrati da elaborati di inquadramento territoriale riferiti all'intero Piano di Recupero, che quantomeno descrivano il sistema dei Servizi e quello delle infrastrutture, le previsioni planivolumetriche, le modalità per la perequazione fra le proprietà, ecc.

2. Per quanto non stabilito dalla Normativa si applicano i disposti della legislazione vigente.

3. Il Piano di Recupero definisce la dotazione dei Servizi in ottemperanza al PdS tenendo conto dei Servizi che l'Amministrazione Comunale può individuare in sede di formazione del Piano di recupero; il Pr stabilisce le modalità per la monetizzazione dei Servizi, qualora il PdS lo consenta.

4. Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli previsti dalla legislazione vigente e sono integrati quantomeno da:

- analisi critica dei catasti storici;
- estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- analisi storiografica approfondita (testi, raffigurazioni, iconografia, ecc.);
- lettura storico-critica dei manufatti ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
- relazione circa i caratteri e le motivazioni dell'intervento;
- rilievo plano-altimetrico, almeno in scala 1:500, comprensivo delle aree limitrofe per un'estensione che consenta di verificare la compatibilità degli interventi con il contesto, con individuazione dei vincoli e di presenze ambientali, paesaggistiche ed architettoniche;
- rilievo fotografico a colori, che documenti dettagliatamente e panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali, che i rapporti paesaggistici, che intercorrono tra l'area e il territorio circostante e tale da consentire una valutazione d'insieme;

- rilievo dell'edificio, in scala 1/200, con indicazioni di superfici, volumi e destinazioni d'uso e descrizione delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- rilievo fotografico a colori dell'edificio anche riferito ad un contesto adeguato e delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- progetto di recupero, in scala 1:200, integrato dalla descrizione delle caratteristiche architettoniche, stilistiche, strutturali e tipologiche;
- descrizione delle metodologie di intervento;
- motivazioni del progetto;
- schema di convenzione.

Art. PdR 07 ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO

1. Tutti gli interventi sono sottoposti agli elaborati ed alla normativa relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Art. PdR 08 PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)

1. Il Programma Gestione Azienda Agricola (PGA) è uno strumento, redatto da tecnico abilitato (perito agrario, dottore agronomo, forestale), necessario negli ambiti E per taluni interventi. Il PGA deve dimostrare e stabilire quantomeno:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici aventi diritto al titolo abilitativo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005;
- il titolo di godimento dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi ed i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo;
- la superficie aziendale;
- la necessità dell'intervento;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione, le previsioni di sviluppo conseguenti le opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione agronomica e idraulico-forestale in atto, nonché quella che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi;
- l'adempimento ai disposti delle Normativa riguardo la Fattibilità Geologica;
- la congruità degli interventi con i bisogni aziendali;
- le misure per ridurre, annullare e compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti gli interventi.

Art. PdR 09 GUIDA DEL VERDE

1. Al fine di migliorare la qualità degli spazi aperti del tessuto consolidato, dei Servizi e degli ambiti agricoli e naturalistici l'A.C. redige la Guida del Verde, che disciplina gli interventi sul verde e le modalità di gestione, di miglioramento e di potenziamento del verde.

Art. PdR 10 CONVENZIONE

1. Il PGT individua nella Convenzione una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT. Anche il Permesso di costruire può essere supportato da Convenzione in tutti i casi in cui rappresenti la modalità più semplice ed efficace per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio in sinergia con l'iniziativa privata. La Convenzione è approvata dal C.C. ed è trascritta e registrata a spese dell'operatore prima dell'inizio lavori.

2. L'Amministrazione Comunale redige ed approva uno schema tipo di Convenzione, che ha quantomeno i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente.

Art. PdR 11 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (AUO)

1. Il PGT individua nell'Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO) una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di governo del territorio dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT. L'Amministrazione Comunale redige ed approva uno schema tipo di AUO, che quantomeno ha i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente.

L'AUTO è trascritto e registrato a cura e spese dell'operatore prima dell'inizio lavori.

Art. PdR 12 CERTIFICAZIONE ENERGETICA, CERTIFICAZIONE EMAS, ZONIZZAZIONE ACUSTICA, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, INQUINAMENTO LUMINOSO, RISPARMIO ENERGETICO. RAPPORTO AMBIENTALE VAS BIOPOTENZIALITA' TERRITORIALE (Btc)

1 Tutti gli interventi devono essere volti alla tutela della salute e dell'ambiente in ottemperanza alla legislazione vigente.

2. In base alla legislazione vigente per la certificazione energetica degli edifici viene predisposta una guida per la promozione, per gli incentivi e per i contributi agli edifici a basso consumo. La guida può stabilire incentivi differenziati fino ad un massimo del 15% della Slp ammessa ai quali il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole sul risparmio energetico.

3. Attraverso la certificazione EMAS (Eco Management and Audit Scheme) secondo i Programmi di Miglioramento Ambientale l'Amministrazione si impegna a valutare e migliorare la propria efficienza ambientale.

4. Gli interventi devono essere conformi ai disposti vigenti della Zonizzazione acustica del territorio comunale.

5. In base alla legislazione vigente il Regolamento deve definire parametri e requisiti per la tutela della salute e dell'ambiente da ogni tipo di inquinamento, danno, rischio, ecc.
6. Tutti gli interventi devono essere coerenti con i contenuti e gli obiettivi del Rapporto Ambientale relativo al percorso di Valutazione ambientale strategica (VAS) del Documento di Piano del PGT.
7. Al fine di riequilibrare il sistema ambientale e paesaggistico il Piano prevede l'attuazione di opere compensative, in particolare la formazione di anello pedonale e ciclabile alberato a cintura dell'urbano. Tra le opere compensative è contemplata anche la formazione di siepi e di filari interpoderali, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, ecc. Il Regolamento deve definire la quantità di biomassa (biopontezialità territoriale) presente nel sistema paesistico, i conseguenti gradi di equilibrio di tutto il sistema e le misure da attuare per la compensazione.

Art. PdR 13 LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA

1. Al fine di favorire la riqualificazione dei vari paesaggi, che concorrono a costituire i caratteri del territorio comunale, l'Amministrazione può emettere a cadenza periodica il 'Bando per la Manutenzione degli edifici e degli spazi aperti' negli ambienti naturali, in quelli residenziali, in quelli commerciali e in quelli produttivi.
2. Il Bando per la Manutenzione deve prevedere la fornitura della consulenza degli Uffici comunali al fine di favorire gli interventi, la massima semplificazione delle procedure di intervento, l'attivazione di incentivi e contributi economici e l'attestazione di merito.
3. Il Bando stabilisce inoltre incentivi ai privati che compilano il Libretto di Manutenzione, nel quale vengono annotate le informazioni fondamentali e gli interventi manutentivi.

CAPO III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. PdR 14 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli stabiliti dall'articolo 3 del DPR 380/32001.
2. Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

Art. PdR 15 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli stabiliti dall'articolo 3 del DPR 380/32001.
2. In relazione alla tipologia di intervento ed in particolare nelle zone A gli elaborati di progetto sono:

- planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, in scala 1:200, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
 - esauriente rilievo quotato;
 - dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
 - relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
 - progetto quotato e con i necessari dettagli e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare e delle modalità d'uso.
3. Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

Art. PdR 16 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli stabiliti dall'articolo 3 del DPR 380/32001.

La conservazione va riferita non solo agli elementi costruttivi e decorativi relativi all'epoca dell'organismo edilizio, ma anche a tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione dell'organismo originario.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in termini di restauro in modo documentato può essere consentito l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

2. Gli interventi devono riguardare contemporaneamente sia gli edifici che i relativi spazi aperti (manufatti minori, baracche e tettoie compresi) e devono essere rivolti a:

- a) restauro, recupero e conservazione dell'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, individuata nelle componenti tipologiche, architettoniche, artistiche, stilistiche, ambientali e culturali; tali obiettivi sono da perseguire mediante:
 - la salvaguardia, il restauro, il recupero e la conservazione degli interni e degli esterni, della tipologia edilizia nella sua caratterizzazione, sia distributiva che strutturale, e degli elementi decorativi, dei materiali e delle tecniche;
 - il recupero degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'organismo edilizio sotto il profilo architettonico, strutturale, artistico, ambientale e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche;
 - il recupero dei caratteri originali delle facciate (rapporti tra pieni e vuoti, dimensione dei vuoti, ecc.) e dei materiali tradizionali (intonaci, serramenti, contorni, gronde, coperture, ecc.);
- b) risanamento igienico, adeguamento tecnologico e consolidamento strutturale nel rispetto degli obiettivi di restauro, verifica della compatibilità delle nuove funzioni, spostamento di strutture murarie di secondaria importanza, dotazione dei servizi necessari;
- c) eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non sono integrati nel processo organico di evoluzione dell'organismo architettonico e che risultano in contrasto con l'ambiente ed il manufatto;

- d) recupero e valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto.
- 3. Gli elaborati di progetto sono quantomeno:
 - a) estratti di mappa dei catasti storici e di quello attuale, documenti storici;
 - b) lettura storico-critica ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
 - c) planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali, in scala 1:200, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
 - d) esauriente rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 comprendente piante, prospetti esterni ed interni, sezioni; il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni ed aggiunte, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture, le finiture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi decorazioni ecc.) e le pavimentazioni degli spazi aperti, le alberature ed il verde;
 - e) dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico-decorativo ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
 - f) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
 - g) progetto quotato (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore) comprendente piante, sezioni e prospetti, indicazione delle destinazioni d'uso previste e delle demolizioni, delle nuove opere e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare;
 - h) progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi aperti, con le soluzioni previste per i percorsi veicolari, gli accessi e le rampe, per il sistema di illuminazione.
- 4. Gli interventi di restauro (RR) possono essere anche di tipo non solo volto al recupero e alla conservazione, anche di tipo innovativo. In tal caso il progetto deve essere un progetto compiuto e completo, di elevato e qualificato carattere, chiaro nel rapporto tra morfologia e tipologia, motivato dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, interprete al meglio dei contenuti e degli obiettivi della Carta del paesaggio e della Disciplina paesistica. Le procedure di esame della proposta sono stabilite nella Disciplina paesistica.

Art. PdR 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono quelli stabiliti dall'articolo 3 del DPR 380/32001.
2. Gli interventi devono inserirsi correttamente all'interno dello sky-line dell'isolato e devono prevedere il restauro di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.
3. Gli elaborati di progetto sono, per quanto compatibili, quelli stabiliti per il progetto di restauro.

Art. PdR 18 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono quelli dall'articolo 3 del DPR 380/32001.
2. Gli interventi devono inserirsi correttamente all'interno dello sky-line dell'isolato e devono prevedere il restauro di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.

3. Gli elaborati di progetto sono, per quanto compatibili, quelli stabiliti per il progetto di restauro.

Art. PdR 19 COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA, STILISTICA E FORMALE (CA)

1. Nelle zone A gli edifici che in alcune parti sono stati gravemente manomessi e alterati nei caratteri stilistici, tipologici e formali originali sono interessati da interventi di composizione architettonica, stilistica e formale (CA).

2. Gli obiettivi e i contenuti degli interventi sono:

- La progettazione unitaria degli edifici deve riguardare anche il recupero e la valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto, anche se gli interventi avvengono in tempi diversi.
 - Il recupero e la valorizzazione degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'edificio sotto il profilo paesaggistico, architettonico, artistico.
 - Il recupero non solo del manufatto di antica fondazione, ma anche di tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione del complesso originario e la valorizzazione degli elementi stilistici, tipologici, formali e strutturali. Quando non è più fattibile il recupero del manufatto di antica fondazione, perché le facciate sono state manomesse e alterate in modo irrimediabile, è consentita la qualificazione architettonica delle facciate al fine di conferire alle facciate motivazione compositiva e dignità formale anche con una facciata in parte o in tutto diversa da quella esistente, quando il progetto dimostra che la soluzione proposta è migliorativa dal punto di vista del paesaggio urbano e dell'architettura.
 - Il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei, il risanamento igienico, l'adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo alle eventuali nuove funzioni anche mediante l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.
 - La eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non risultano integrati nel processo organico di evoluzione del complesso edilizio e che risultano in contrasto con il paesaggio e con l'architettura.
3. In relazione alla complessità e alla tipologia degli interventi gli elaborati di progetto sono quantomeno:
- estratti di mappa dei catasti storici e di documenti storici;
 - planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali, in scala 1:200, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
 - rilievo quotato esauriente dello stato di fatto in scala 1:50 comprendente piante, prospetti esterni ed interni, sezioni; il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni ed aggiunte, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture, le finiture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi decorazioni ecc.) e le pavimentazioni degli spazi aperti, le alberature ed il verde;
 - analisi fotografica a colori dettagliata dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico-decorativo ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
 - lettura storico-critica approfondita e documentata, finalizzata all'accertamento di tutti i valori presenti;

- relazione compiuta sui contenuti e i criteri di progetto;
- progetto completo, adeguato e dettagliato;
- illustrazione analitica dei rapporti che vengono creati con il paesaggio urbano circostante, con le architetture del contesto e con le vicende architettoniche del sito in relazione alle questioni del paesaggio e dell'architettura;
- progetto compiuto e dettagliato di utilizzazione e sistemazione degli spazi aperti, con le soluzioni previste per il verde, i percorsi veicolari, gli accessi e le rampe, per il sistema di illuminazione, ecc.

Dal punto di vista della dotazione dei Servizi primari e secondari gli interventi sono comparabili agli interventi di ristrutturazione.

4. La procedura valutativa degli interventi è quella stabilita dal PTR per gli interventi innovativi.

Art. PdR 20 NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Gli interventi di nuova costruzione (NC) sono quelli stabiliti dall'articolo 3 del DPR 380/32001.

Art. PdR 21 MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)

1. Ai sensi della L.R. 12/2005 costituiscono modifica di destinazione d'uso quegli interventi che comportano una modifica della dotazione dei Servizi dovuti, sia che gli interventi avvengano con opere sia senza opere. La nuova destinazione d'uso deve essere conforme alle destinazioni ammesse dal PGT nell'ambito di intervento.

CAPO IV INDICI E PARAMETRI

Art. PdR 22 INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

1. Sf Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie del lotto interessato dall'intervento, al netto di strade e spazi di uso pubblico.

2. If Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq)

Esprime la S_{lp} massima edificabile per ogni mq di Sf.

Per il calcolo del volume degli edifici esistenti si adottano gli indici urbanistici verificati all'epoca di realizzazione.

3. S_{lp} Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la superficie lorda di tutti i piani N emergenti dal piano di spiccato Ps, delimitata dalla superficie esterna delle pareti perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo:

- balconi, logge, pensiline a sbalzo, scale aperte tutte con aggetto/profondità non superiore a m 1,50;
- tettoie e porticati collegati al suolo con elementi verticali purchè non superino il 20% della S_{lp};

- sottotetti con altezza media interna ponderale inferiore a m 1,20;
- lastrici solari e gallerie di uso pubblico.

Sono comprese nel calcolo verande e bovindo.

Per gli interventi di chiusura di scala esterna esistente alla data del 31.12.1997 è esclusa dal calcolo della S_{lp} la superficie della scala.

Per le attività produttive, artigianali, industriali, commerciali e direzionali, concorrono al computo della S_{lp} i piani interrati e seminterrati con altezza superiore a m 2,50 e gli edifici di qualsiasi destinazione quali accessori di servizio, magazzini, autorimesse, impianti, mense, stoccaggio, ecc.; sempre per le medesime attività negli ambiti D non concorrono al computo della S_{lp} i piani caricatori e le pensiline a sbalzo con sporgenza inferiore a m 5,00.

Negli ambiti D la S_{lp} esistente determinata ai fini del calcolo dell'ampliamento ammesso è quella fuoriterza degli edifici principali, pertanto al netto di piani interrati e seminterrati, piani caricatori, pensiline, tettoie, accessori, superfetazioni, ecc.

4. Sp Superficie permeabile (%)

È la superficie minima, espressa in percentuale sulla S_f (S_f al lordo dell'eventuale superficie per Servizi), che deve essere obbligatoriamente tenuta permeabile.

Per gli interventi di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento, nei casi di comprovata impossibilità, si può consentire la deroga ai minimi.

5. Ps Piano di spiccato

È il piano naturale di campagna. Il piano di campagna può essere modificato fino a 1,00 m e, solo in via eccezionale fino a 2,00 m, motivata da relazione tecnica sulla compatibilità ambientale relativa al lotto, al contesto urbanistico e con parere della Commissione per il paesaggio,

6. N Numero dei piani (n°)

È il numero massimo dei piani emergenti dal Ps.

Agli effetti del conteggio:

- l'altezza lorda del piano (comprensiva dello spessore della soletta di copertura) deve essere inferiore a m 3,30; è ammesso un numero inferiore di piani rispetto al N stabilito, purché la somma delle altezze lorde di tutti i piani sia uguale o inferiore al prodotto di N x 3,30;
- non si considerano i sottotetti con altezza media ponderale interna inferiore a m 1,20;
- non si considerano i piani seminterrati con altezza interna inferiore o uguale a m 2,50 interrati per almeno 2/3 (riferiti alla superficie delle facciate) entro il Ps;
- non si considerano i piani totalmente interrati.

7. V Volume (mc)

È la somma del prodotto della S_{lp} di ogni piano (N) per la relativa altezza lorda, dove per altezza lorda si intende:

- a piano seminterrato o terra la media delle distanze misurate su tutte le fronti fra il Ps e l'intradosso del solaio di copertura, nel punto medio se il solaio è inclinato;
- ai piani superiori la distanza fra l'intradosso del piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura, nel punto medio quando il solaio è inclinato.

8. H Altezza massima (m)

È la media delle distanze misurate su tutte le fronti fra il Ps e l'intradosso del solaio di copertura, nel punto medio se il solaio è inclinato.

9. Distanze

Ai fini del calcolo non si tiene conto esclusivamente di aggetti (gronde, balconi, cornicioni, scale esterne, ecc.) con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50.

La distanza del muro di contenimento dalle fronti finestrate non può essere inferiore alla sua altezza, salvo che vi prospettino pareti con finestre di scale o di servizi.

Non è consentita l'edificazione di fabbricato accessorio fuori terra confinante con spazio pubblico.

Le prescrizioni relative alle distanze, fatte salve le Norme del Codice Civile e dal D.M. 1444/1968 e del Codice della strada, non si applicano:

- quando le distanze sono definite da piano attuativo;
- per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione in zona A o di edifici isolati di interesse storico, artistico, architettonico, tipologico ed ambientale, dove sono consentite distanze non inferiori a quelle preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- per gli impianti ammessi per legge.

Distanza tra fabbricati

Tra due edifici è prescritta la distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con il minimo di m 10. La verifica della distanza deve essere effettuata in modo lineare (a squadra).

Sono consentite distanze inferiori fino a 5 metri, quando due fronti prospicienti di fabbricati sorgenti sul medesimo lotto sono ambedue cieche o con aperture non di veduta: in tal caso la distanza fra le due fronti non può essere inferiore alla lunghezza per la quale i fabbricati si fronteggiano.

Distanza del fabbricato dai confini di proprietà

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà è stabilita in m 5.00. La verifica della distanza deve essere effettuata "a raggio".

E' ammessa la edificazione in fregio al confine, fatte salve le norme del Codice Civile, nei casi di:

- convenzione tra confinanti;
- nuova costruzione, quando i fabbricati sono realizzati in base ad un unico titolo abilitativo;
- nuova costruzione in aderenza a fabbricati esistenti con convenzione tra confinanti;
- locali interrati;
- accessori, quali autorimesse, ripostigli, ecc., purchè l'altezza all'intradosso della copertura non superi 2,50 m subordinati a convenzione con i confinanti;
- recinzione;
- impianto tecnologico di interesse pubblico, purché non venga compromesso l'ambiente circostante ed ostacolata la visibilità.

Distanza del fabbricato dalla sede stradale

Agli interventi, comprese le costruzioni sotto il livello stradale, si applicano i disposti dei DM 1404/1968 e 1444/1968 e del Codice della strada. La verifica della distanza deve essere effettuata "a raggio".

Subordinatamente a Convenzione con il comune sono ammessi:

- costruzione a confine con la sede stradale comunale di manufatti accessori adibiti ad autorimessa totalmente interrati;
- con il parere favorevole della Commissione del paesaggio, anche in riferimento ai contenuti dell'articolo 21 della NTA del PTCP della Provincia di Lecco, distanze

inferiori per la realizzazione di pensiline a sbalzo a servizio di attività produttive con sporgenza inferiore a m 5,00.

Distanza del fabbricato dagli elettrodotti ad alta tensione

La verifica della distanza deve essere effettuata “a raggio”. Sono consentite distanze inferiori a quelle prescritte dalla legislazione esclusivamente per fabbricati che non prevedono la permanenza anche temporanea di persone solo su parere favorevole dell’ente gestore.

10. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edificatori e le norme specifiche di edificazione non contemplate nella presente normativa si fa riferimento alla normativa e alla regolamentazione statale, regionale e comunale.

11. Il Responsabile del procedimento, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può consentire un titolo abilitativo in deroga al PGT soltanto per Servizi pubblici e di uso pubblico, comunque nel rispetto della legislazione vigente.

12. Il titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione e di ampliamento è subordinato alla presentazione di Atto di asservimento di una superficie corrispondente al Volume o alla Slp richiesta, sulla base degli indici e dei parametri stabiliti dalla Normativa.

Quando l’intervento riguarda edifici pertinenziali autonomi (autorimessa, ricovero attrezzi, ecc.) l’Atto di asservimento è registrato a cura e spese del Concessionario. In caso di trasferimento della proprietà delle superfici oggetto dell’asservimento, l’Atto deve essere trascritto a cura e spese dell’Operatore e a favore del Comune contestualmente al trasferimento della proprietà.

13. A fronte della carenza d’acqua e al fine di non disperdere quella piovana, gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione, sono sottoposti alla formazione di adeguata vasca di raccolta delle acque piovane per gli usi ammessi, come l’innaffiamento dei giardini, degli orti, delle colture.

TITOLO II DISCIPLINA PAESISTICA

CAPO I REGOLE GENERALI

Art. PdR 23 DISCIPLINA PAESISTICA

1. La serie delle tavole DP1 “Carta del Paesaggio di Monte Marenzo” e la Disciplina Paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR attribuiscono al PGT la valenza di strumento a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione e dettaglio in ottemperanza al Piano Territoriale Regionale, alle disposizioni regionali e al PTCP.

2. La serie delle tavole DP1 “Carta del Paesaggio di Monte Marenzo” forma l’apparato analitico e descrittivo del paesaggio ed il quadro di riferimento paesaggistico ed è costituita da:

- DP 1a MONTE MARENZO NELLO SCENARIO DEL ADDA, QUADRI, ELEMENTI E CARATTERI DEL PAESAGGIO E DELL’AMBIENTE
 - DP 1a.1 Rapporto tra orografia, dimensione e costruito
 - DP 1a.2 Morfologie, attività, suoli, infrastrutture, piani sovracomunali
- DP 1b PROCESSO DI EVOLUZIONE DEI PAESAGGI DI MONTE MARENZO RAPPORTO TRA NATURA, STORIA E CULTURA (dal 1800 al 2000)
 - DP 1b.1 Il contesto territoriale
 - DP 1b.2 Il territorio comunale
- DP 1c RAPPORTO TRA MORFOLOGIA TERRITORIALE E TIPOLOGIA EDILIZIA, SPAZI APERTI, DESTINAZIONI D’USO PREVALENTI E DOTAZIONE DI SERVIZI
- DP 1d RETE ECOLOGICA COMUNALE
CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE

La Disciplina paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR costituisce la normativa paesistica per gli interventi.

3. I disposti del Codice dei beni culturali e del paesaggio ed i disposti del PTR prevalgono in caso di discordanza con la disciplina paesistica del PdR.

4. Nelle aree di interesse archeologico gli interventi sono sottoposti al nullaosta della Soprintendenza.

Art. PdR 24 CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE REGOLE GENERALI

1. In base agli studi effettuati nella serie delle tavole DP 1 “Carta del Paesaggio” il territorio nella Carta delle sensibilità paesaggistiche (tavola DP 1d) è articolato in cinque classi di “sensibilità paesistica”:

- classe 1 sensibilità paesistica molto bassa
- classe 2 sensibilità paesistica bassa

classe 3 sensibilità paesistica media
classe 4 sensibilità paesistica elevata
classe 5 sensibilità paesistica molto elevata.

2. In aggiunta ai progetti per i quali il PTR e le disposizioni regionali ne prevedono l'obbligo, il PGT stabilisce che devono essere corredati da relazione paesistica anche i progetti, quando l'impatto paesistico risulta superiore alla soglia di rilevanza.

La relazione paesistica deve essere redatta in conformità alla legislazione regionale ed in conformità ai contenuti ed alla Normativa del PGT.

CAPO II

RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Art. PdR 25 **PERCORSI DI ANTICA FONDAZIONE, DI VALENZA
PAESISTICA, ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA**

1. I percorsi di antica fondazione sono quantomeno quelli censiti dal catasto lombardo-veneto del 1850 e individuati dalla Carta del Paesaggio di Monte Marenzo (tavole DP 1).

2. I percorsi di antica fondazione devono essere oggetto di interventi di recupero fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica. Gli interventi sono sottoposti alla valutazione della Commissione per il paesaggio.

Gli indirizzi di tutela ai quali devono attenersi gli interventi sono:

- il divieto di chiusura e di privatizzazione;
- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- il mantenimento del tracciato, delle dimensioni e dei caratteri originari;
- l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali e/o reperiti in loco (pietra, legno, terra battuta, terre stabilizzate autocementanti, ecc.);
- l'utilizzo di manufatti e di elementi tradizionali (muri di sostegno, pavimentazioni, cordonature, canali di drenaggio, edicole votive, ponti, siepi, filari, parapetti, segnaletica, ecc.);
- il mantenimento di fasce marginali libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive;
- l'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto limitato alla sola attività di coltivazione del fondo;
- la verifica ambientale e paesistica nonché il recupero ambientale della fascia interessata e l'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate per gli interventi:
 - di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti e per interventi ex-novo quando sono già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali in via definitiva;
 - di nuova costruzione relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo e di regimazione;
- la manutenzione dei percorsi e l'installazione di segnaletica di valorizzazione;

- il divieto di collocare cartellonistica pubblicitaria e la progressiva eliminazione di quella esistente;
- la conservazione delle visuali e delle percezioni paesistiche dei punti privilegiati di osservazione;
- la tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) e naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso;
- il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea d'intorno sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
- la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dei paesaggi) di ampliamenti di manufatti esistenti e di nuovi manufatti;
- la verifica di compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno o modifiche alla morfologia dei luoghi.

Art. PdR 26 IL RETICOLO IDRICO

1. Il reticolo idrico è un elemento caratterizzante il territorio di Monte Marenzo e pertanto sottoposto a interventi di tutela e di valorizzazione, sia quando riguarda gli spazi aperti che quando riguarda gli ambienti urbani. Sul Reticolo idrico minore si applica la relativa normativa vigente.
2. In concertazione con gli organismi di governo delle acque ogni intervento deve essere volto:
 - alla rigenerazione del sistema idrico come elemento di elevata naturalità;
 - alla rinaturalizzazione delle sponde e al potenziamento della vegetazione ripariale;
 - alla protezione delle fasce a maggiore fragilità dalle attività antropiche con interventi di rimboschimento;
 - alle operazioni di ripristino ambientale dei degradi antropici;
 - alla fruibilità pedonale dei corsi come rete, con progetti di qualificazione ambientale dei punti critici;
 - alla eliminazione e alla riduzione degli scarichi inquinanti;
 - alla incentivazione della popolazione faunistica;
 - al controllo e alla valutazione in termini di rischio idraulico delle tombature e alla individuazione dei siti più a rischio per i quali promuovere interventi di ripristino compatibili.

Art. PdR 27 SIEPI E FILARI

1. Le siepi e i filari sono elementi caratterizzanti il paesaggio di Monte Marenzo come si desume dalla Carta del paesaggio di Monte Marenzo (tavole DP 1).
2. Siepi e filari sono sottoposti a interventi di tutela e di valorizzazione. Ogni intervento deve essere volto:
 - alla manutenzione e al miglioramento della composizione strutturale e floristica autoctona;
 - al consolidamento della destinazione d'uso in atto;

- al ripristino ambientale dei degradi antropici e al ripristino dei siti morfologicamente manomessi.
3. In assenza della Guida del Verde è vietata la rimozione di siepi e filari autoctoni e la modifica dei caratteri originari.

CAPO III

ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI

Art. PdR 28 MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE

1. Il PGT considera manufatti moderni quelli che:
 - non sono censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850 (tavole DP 1);
 - pur essendo censiti nel 1850 (tavole DP 1) sono stati trasformati irrimediabilmente ed hanno perso tutti i caratteri originari.
2. Gli interventi sui manufatti moderni e quelli di nuova costruzione sono quelli stabiliti dalla normativa delle zone di appartenenza nel PGT, devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica e devono riferirsi ai seguenti criteri:
 - uso di materiali e di tecniche adeguati alla tipologia e alla morfologia dell'edificio e all'architettura proposta, evitando falsi e modalità folcloriche ed evitando l'uso di materiali non consoni;
 - contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
 - contenimento dell'estensione del corpo di fabbrica al fine di non determinare sbarramenti visivo;
 - lucernari e abbaini in numero ridotto (inferiore al 5% della superficie della falda) e coerenti con l'architettura dell'edificio;
 - serramenti preferibilmente in ferro e legno;
 - riguardare anche gli spazi aperti;
 - le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.
3. Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea anche nei materiali. In questo caso la procedura valutativa è quella stabilita dal PTR e dalla Regione.

Art. PdR 29 AUTORIMESSE INTERRATE

1. Le autorimesse interrato devono essere completamente contenute entro l'andamento del terreno naturale, essere ricoperte con terreno coltivato inerbito.
La facciata, anche delle autorimesse plurime, deve essere limitata il più possibile sia in altezza che in larghezza. La serranda deve essere preferibilmente in legno o in metallo colore canna di fucile o verde scuro. Lo spazio di manovra deve essere limitato il più possibile nelle dimensioni e deve avere pavimentazione permeabile.

Art. PdR 30 MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI

1. I muri di sostegno e di contenimento devono essere di altezza limitata massimo 2,00 e devono essere in pietra locale o rivestiti in pietra locale posata a regola d'arte secondo le tecniche tipiche del luogo.

2. Per motivi ambientali e paesaggistici negli ambiti E le recinzioni non sono ammesse. Le recinzioni sono consentite solo lungo le aree pubbliche di transito e a salvaguardia delle coltivazioni di pregio certificate da perizia di tecnico di fiducia dell'Amministrazione speso dall'avente titolo. In tali casi le recinzioni devono essere realizzate con le seguenti modalità:

- in legno naturale a disegno semplice o in rete metallica verde o in siepe di specie autoctona con interposta rete metallica o con modalità non occlusiva e che consenta il passaggio della fauna locale;
- senza modificare l'andamento del terreno,
- con altezza non superiore a m 0,80.

Negli ambiti A, B, Campagna urbana e D le recinzioni devono essere realizzate con altezza massima m 1,80 con muretto di altezza massima 0,70 m.

Esclusivamente al fine di recingere abitazioni che insistono in ambiti A o B adiacenti all'ambito E sono consentite recinzioni negli ambiti E. In questi casi l'area che si va a delimitare deve appartenere ad una unica proprietà alla data di adozione del Piano e la distanza tra la recinzione e il fabbricato deve essere inferiore o uguale a metri 30,00. Devono essere di tipo trasparente ed avere un'altezza complessiva massima pari a m 1,80 con muretto non superiore a m 0,20. La creazione di tali recinzioni non predetermina la modifica di destinazione d'uso dei terreni da ambito E ad ambito A o B.

3. La realizzazione di recinzioni diverse può essere acconsentita in base al giudizio della Commissione per il paesaggio quando:

- si tratta di completamento, ripristino o ampliamento di recinzioni esistenti di pregio;
- risulta necessaria per motivi di sicurezza;
- è imposta da specifiche normative.

4. Non sono consentite le siepi sintetiche, i teli, ecc.

5. E' consentito l'accesso carrale dagli spazi pubblici prioritariamente da quelli di minor traffico viabilistico. Possono essere consenti più accessi carrabili se giustificati da esigenze di viabilità interna ed esterna.

La formazione di accesso carrale è consentita purché:

- la distanza da eventuale incrocio sia conforme ai disposti del Codice della Strada;
- le acque non defluiscano verso lo spazio pubblico.

Le rampe devono essere antisdrucchiolevoli, di idoneo tracciato e pendenza.

Nella modifica e nella formazione di accesso anche su strade private aperte al pubblico il cancello carrale deve essere con aperture verso l'interno e deve essere arretrato di almeno 3,00 m dal ciglio stradale o dal limite della cordatura del marciapiede, se esistente. Nei casi di comprovata impossibilità, il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il paesaggio, ha facoltà di deroga all'arretramento, alla condizione che il cancello sia ad apertura automatica comandata a distanza.

Art. PdR 31 SPAZI APERTI

1. Gli spazi aperti devono fare riferimento al paesaggio urbano e extraurbano consolidato con giardini semplici ad essenze autoctone, con piante da frutto tipiche, con orti, ecc.

2. Deve essere limitata l'uso di pavimentazione impermeabile.

**Art. PdR 32 SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO,
INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI**

1. Gli interventi attinenti agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica.
2. Gli interventi devono riferirsi ai seguenti criteri:
 - uso di materiali e di tecniche tipiche del luogo, evitando falsi e modalità folcloriche, ed evitando i materiali plastici e similari, ceramici, metallici, calcestruzzo a vista, ecc.;
 - contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
 - colori unificati degli elementi metallici (preferibilmente vernice ferromicacea colore canna di fucile, korten, ecc.);
 - pavimentazioni in pietra naturale dei luoghi;
 - unificazione degli accessori (dissuasori, paracarri, cartelli pubblicitari, panchine, cestini, bacheche per affissioni, ecc.);
 - divieto dei cartelli pubblicitari nei territori di classe 4 e 5;
 - progetto per l'illuminazione pubblica in base alla legislazione vigente con attenzione anche all'inquinamento luminoso;
 - contenimento energetico;
 - le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.
3. Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea, anche nei materiali. In questo caso il progetto deve essere culturalmente motivato e deve essere valutato dalla Commissione per il paesaggio.
La procedura valutativa è quella stabilita dal PTR e dalla Regione.
4. Gli interventi relativi ad infrastrutture ed a servizi tecnologici devono essere compatibili con il paesaggio e devono essere realizzati con tecniche e materiali tipici del luogo.

**CAPO IV
ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

Art. PdR 33 REGOLE GENERALI

1. L'esame paesistico dei progetti deve fondarsi sul PTR, sulla Legislazione regionale, sul PTCP, sulla Carta del paesaggio di Monte Marengo (tavole DP 1) e sulla Normativa del Titolo II del Piano delle Regole.

Art. PdR 34 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Viene istituita la Commissione per il paesaggio in conformità ai disposti del D.Lgs 42/2004, della L.R. 12/2005, del PTR, delle disposizioni regionali e del PTCP.

Art. PdR 35 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO, DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

1. Per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti, per la determinazione della sensibilità paesistica del sito, dell'incidenza paesistica e dell'impatto paesistico di un progetto e per l'espressione del giudizio di impatto paesistico si devono applicare le norme del PTR.
2. Per l'esame di progetti di carattere innovativo si applicano i disposti del PTR.

TITOLO III
AMBITI STRATEGICI DI VALENZA AGRICOLA, AMBIENTALE,
NATURALISTICA, PAESISTICA
(zone E)

CAPO I AMBITI

Art. PdR 36 **INDIRIZZI DI TUTELA E DI VALORIZZAZIONE**

1. In base alla Carta del paesaggio di Monte Marenzo, alla Disciplina paesistica del PdR e al PTCP gli indirizzi di tutela e valorizzazione per gli interventi sono:
 - il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
 - il mantenimento delle colture con la salvaguardia delle tradizioni ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie di impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie dei siti;
 - il mantenimento ed il miglioramento dell'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei campi, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle geometrie d'impianto della coltura;
 - il divieto di innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo;
 - la conformità alle prescrizioni specifiche stabilite dalla Disciplina paesistica del PdR per gli interventi sulle infrastrutture esistenti e di nuovo impianto di interesse pubblico, nonché il recupero ambientale dei territori interessati e l'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti paesisticamente adeguati.
2. Dove previsto l'Atto Unilaterale d'Obbligo stabilisce:
 - gli interventi di tutela e di valorizzazione delle acque sotterranee e di superficie, degli elementi agronomici, forestali, ecologici, paesaggistici, igienico-sanitari, testimoniali dell'ambito;
 - i valori dimensionali dell'intervento;
 - la tipologia delle opere di presidio ambientale e la loro durata;
 - l'indennizzo, in riferimento al danno ambientale arrecabile ed ai costi di recupero;
 - le misure per ridurre, annullare o compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti l'intervento;
 - l'accorpamento tra di loro degli accessori per la residenza e delle attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
 - la contestuale eliminazione di baracche e superfetazioni;
 - lo scomputo del costo delle opere di presidio ambientale dal costo degli oneri di urbanizzazione primaria;
 - le destinazioni d'uso;
 - la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori;

- l'unicità degli interventi con tutte le operazioni di riqualificazione morfologica, urbanistica ed ambientale e con l'eliminazione delle superfetazioni, degli accessori e degli elementi incompatibili;
 - gli interventi di tutela e di valorizzazione degli elementi e dei caratteri paesaggistici, ambientali, urbanistici e architettonici;
3. Subordinatamente a parere favorevole della Commissione del Paesaggio, esclusivamente al fine di garantire l'accessibilità ad aree edificate o edificabili, è ammessa la realizzazione di percorsi carrai di modeste dimensioni con le caratteristiche costruttive e i materiali stabiliti dal precedente articolo 25.2 per la tutela dei percorsi di antica fondazione.

Art. PdR 37 ZSC (PALUDE DI BRIVIO), BOSCHI, AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO, AMBITI A PREVALENTE VALENZA PAESISTICA

1. Il piano riporta la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) "IT2030005 Palude di Brivio", così come individuata dal Parco Adda Nord e dal PTCP, i Boschi così come definiti dai Piani di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Lario Orientale Valle San Martino e Parco Adda Nord, gli 'Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico' come individuati dall'art. 56 della normativa del PTCP e gli 'Ambiti destinati a prevalente valenza paesistica' come individuati dall'art. 60 della normativa del PTCP.

In questi ambiti definiti dagli strumenti sovraordinati si devono applicare i disposti dei relativi piani sovraordinati. In particolare, si devono applicare le mitigazioni e le compensazioni stabilite dello Studio d'Incidenza al capitolo 3 "Le misure mitigative e le compensazioni in relazione agli impatti previsti". Il perimetro della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) "IT2030005 palude di Brivio" riportato nelle tavole PdR 1 e PdR 2 "Planimetria delle Regole" deve essere puntualmente verificato sul geoportale di Regione Lombardia e sulle tavole del PTC approvato.

2. Nell'area perimetrata e contrassegnata con il numero 1 all'interno degli 'Ambiti a prevalente valenza paesaggistica' è ammessa la costruzione di 120 mq di Slp residenziale con Sp 60% e N n° 1. Gli interventi devono applicare i disposti del PTCP e del PGT, devono essere di qualità architettonica e paesaggistica, devono realizzare misure di compensazione volte a ricostruire ecosistemi naturali o agro economici coerenti con le caratteristiche paesistiche dei luoghi e devono prevedere la cessione di un'area lungo il torrente da adibire a verde pubblico e attrezzato.

3. Al solo fine del mantenimento dell'attività già insediata, per l'azienda agricola Carenini Elisa, localizzata in via Papa Giovanni XXIII 9, considerato che la stessa e i fondi agricoli gestiti possono essere ritenuti di particolare significatività per estensione e per intensità dell'ordinamento culturale, così come espressamente richiesto dal comma 3 dell'articolo 57 delle Norme di Attuazione del PTCP, sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo PdR 43. Gli interventi devono rispettare tutte le prescrizioni di salvaguardia paesaggistica contenute nella presente normativa e devono ragionevolmente collocarsi in aree adiacenti o limitrofe agli edifici già esistenti, nel rispetto delle specifiche norme igienico sanitarie, e devono avere il favorevole parere della Commissione del paesaggio.

4. Nella realizzazione degli interventi, dovrà in ogni caso essere mantenuta la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate.

In caso di trasformazioni in prossimità di corsi d'acqua dovrà essere previsto il mantenimento, con continuità, delle fasce boscate ripariali esistenti, prevedendone, se necessario, il potenziamento e la riqualificazione.

Nella realizzazione di schermature alberate dovrà essere prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e dovrà essere garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

5. Subordinatamente a parere favorevole della Commissione del Paesaggio, esclusivamente nelle zone classificate dalle tavole del Piano delle Regole come “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”, possono essere realizzati i posti auto previsti dall’articolo 66 della L.R. 12 /2005 purché:

- pertinenza esclusiva di unità immobiliari residenziali realizzata nelle immediate vicinanze delle stesse;
- interrati per almeno 2/3 entro il piano naturale di campagna;
- di dimensione massima non superiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi dell’unità residenziale di riferimento;
- nel rispetto del comma 1-bis dell’articolo 66 della L.R. 12/2005.

Art. PdR 38 LA CAMPAGNA URBANA

1. Gli ambiti ‘Campagna urbana’ sono costituiti dai territori prossimi al costruito, dove anche eventuali interventi insediativi non hanno modificato i caratteri prevalenti del paesaggio agrario.

2. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:

- tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
- silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e alla scopo di raggiungere maggiore sicurezza;
- taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell’attuazione del piano di riconversione silvo-colturale;
- sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l’obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
- formazione di angoli visuali panoramici per l’osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
- miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all’alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli;
- ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;
- rimozione o riordino delle destinazioni d’uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali;
- controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili;
- sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.

3. Nell’area perimetrata e contrassegnata con 1 è ammessa con Convenzione la costruzione di nuova abitazione di 180 mq di Slp. L’intervento deve essere attrezzato di Servizi Primari,

deve monetizzare i Servizi Secondari e a compensazione dell'intervento edificatorio deve produrre la riqualificazione della piazza del comune o la ristrutturazione del centro S. Alessandro con il contributo di 70 € ogni mq di Slp.

4. Nell'area perimetrata e contrassegnata con 2 è ammessa con Convenzione la costruzione di nuova abitazione di 180 mq di Slp. L'intervento deve prevedere la ristrutturazione dell'immobile fatiscente, deve essere attrezzato di Servizi primari, deve provvedere all'adeguamento dell'accessibilità, deve monetizzare i Servizi Secondari e a compensazione dell'intervento edificatorio deve realizzare e cedere come Servizio qualitativo un parcheggio di uso pubblico di almeno cinque posti auto.

5. È ammessa la costruzione di manufatti per il deposito di attrezzi e di materiali d'uso per la manutenzione di orti e giardini - comprese tettoie, pensiline e pergolati aperti - subordinata alla preventiva demolizione di baracche e tettoie esistenti sulla proprietà. I manufatti devono motivatamente fondarsi sull'arte dei giardini, devono essere esteticamente coerenti con le architetture del contesto, devono avere altezza massima al colmo inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 12,00. Gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio e non rientrano nel conteggio della Slp.

Tali manufatti devono essere realizzati a m 5,00 dal confine o, in alternativa, aderenti al confine stesso previa convenzione (registrata e trascritta) col confinante.

6. Subordinatamente a parere favorevole della Commissione del Paesaggio possono essere realizzati i posti auto previsti dall'articolo 66 della L.R. 12 /2005 purché:

- pertinenza esclusiva di unità immobiliari residenziali realizzata nelle immediate vicinanze delle stesse;
- interrati per almeno 2/3 entro il piano naturale di campagna;
- di dimensione massima non superiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi dell'unità residenziale di riferimento;
- nel rispetto del comma 1-bis dell'articolo 66 della L.R. 12/2005.

CAPO II

Art. PdR 39 RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Sulla scorta della Rete ecologica regionale e di quella provinciale il piano individua la Rete ecologica comunale. Le azioni devono essere volte a favorire la realizzazione dei corridoi, delle connessioni e dei nodi ecologici, alla tutela e alla valorizzazione degli ambienti verdi, alla riqualificazione ecologica, al contrasto ai fenomeni di criticità.

2. Gli interventi nei corridoi ecologici devono essere finalizzati all'attuazione dei seguenti obiettivi prioritari:

- tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico, recupero degli ambienti degradati, promozione di attività e di usi compatibili con la sensibilità del contesto;
- limitazione delle espansioni dei nuclei urbani, al fine di conservare la continuità ecologica;
- adozione di strategie per il mantenimento e la realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni floristiche e faunistiche tra le aree protette;

- incentivazione all'utilizzo di specie arboree ed arbustive tipiche dell'ambiente al fine di migliorare l'efficacia depurativa e la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenimento dei fenomeni erosivi;
- rinaturalizzazione delle aree degradate realizzando opere di maggiore naturalità e applicando le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei percorsi di antica fondazione, attraverso la realizzazione di sentieri naturalistici, percorsi ciclopedonali od equestri e luoghi di sosta in presenza di coni visuali di rilevante interesse;
- tutela degli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse;
- attenta gestione delle risorse naturali presenti, che hanno funzione di completamento e di salvaguardia delle componenti della rete ecologica;
- limitazione del carico inquinante con protezione della risorsa idrica e limitazione di usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo;
- formazione di ambienti interconnessi con carattere di rilevante naturalità tramite la tutela dei corridoi con forte valenza ambientale e, ove possibile, inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide da integrare con nuovi ecosistemi;
- tutela degli elementi tradizionali della struttura agraria (maglie poderali, elementi della rete irrigua, cortine verdi, ecc.);
- limitazione dell'azione antropica alle sole attività agricole, favorendo le pratiche più idonee con l'elevata valenza paesistico ambientale degli elementi idraulici;
- valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico al fine di valorizzare gli elementi storico architettonici di matrice idraulica;
- favorire la valorizzazione del paesaggio agrario attraverso il ripristino il mantenimento e il consolidamento dei filari arborei e arbustivi, la tutela dei prati stabili e un'edificazione attenta anche alle esigenze di carattere paesaggistico;
- limitare alle sole necessità dell'attività agricola la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
- tutelare i filari arborei e arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti di parcellizzazione poderale o che sottolineano la trama degli elementi storici (percorsi, corsi d'acqua);
- tutelare i segni morfologici del territorio, le rilevanze geomorfologiche anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali al mantenimento dei segni;
- favorire il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio, anche attraverso l'uso di elementi verticali quali le piantumazioni;
- recuperare e valorizzare gli spazi di risulta al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di piste ciclabili e luoghi di sosta;
- tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica, anche attraverso il reperimento di finanziamenti di carattere pubblico da ottenere mediante la predisposizione di appositi progetti.

Art. PdR 40 AGRITURISMO

1. Le attività di agriturismo in applicazione della legislazione vigente possono svolgersi compatibilmente alle disposizioni del PTCP.

Art. PdR 41 INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III DELLA L.R. 12/2005

1. Al fine di evitare diverse interpretazioni, si stabiliscono i significati dei principali disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.

2. All'art. 59 della L.R. 12/2005:

- le “qualità colturali” a cui corrispondono indici di densità fondiaria per le abitazioni sono quelle in atto alla data di adozione del PGT e/o riconosciute compatibili dal Programma di gestione azienda agricola PGA;
- per la “definizione dell'indice di densità fondiaria” per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore le superfici boscate vengono computate per il 20%;
- per “terreni a bosco” vengono intesi gli ambiti di interesse forestale definiti dalla legislazione; ai fini dell'applicazione del Titolo III della L.R. 12/2005 vengono assimilati al bosco gli incolti produttivi; mentre le aree sterili risultano escluse dal computo per il riconoscimento dei parametri;
- per “pascolo” si intendono gli ambiti, in cui la cotica erbacea, polifita e permanente, è tradizionalmente utilizzata direttamente dal bestiame pascolante;
- per “prato-pascolo” si intendono gli ambiti, in cui la cotica erbacea è in grado di sostenere un unico sfalcio ed un pascolamento sul successivo ricaccio;
- il prato è ricompreso negli “altri terreni agricoli”, di cui al comma 3. c) dell'art. 59 ed ad esso corrisponde una cotica polifita permanente o temporanea capace di sostenere più fienagioni nel corso dell'annata agraria;
- per “qualità colturale in atto” si intende la condizione rilevabile al momento della presentazione dell'istanza ancorché siano in atto processi di colonizzazione da parte di specie arbustive ed arboree da non più di due anni e per le quali il Programma di gestione azienda agricola PGA preveda un ripristino allo stato originario.

3. All'art. 60 punto 2 comma b della L.R. 12/2005 l'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola viene stabilito con il parere favorevole sul Programma di gestione azienda agricola PGA, che consiste nella verifica di congruità degli interventi subordinatamente alla dimostrazione dell'oggettivo bisogno dell'azienda.

**CAPO III
INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI**

Art. PdR 42 REGOLE GENERALI

1. Gli indirizzi di tutela e valorizzazione per gli interventi sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e materiali degli edifici, se di antica fondazione;

- la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti secondari, formalmente e/o visivamente collegati al manufatto principale, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, come pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
 - la tutela e la valorizzazione di tutte le pertinenze, come costruzioni accessorie e di servizio, rustici e spazi scoperti;
 - la conservazione e la ricostruzione del paesaggio dei nuclei e la valorizzazione dei caratteri originari degli insediamenti;
 - l'utilizzo agricolo delle strutture esistenti anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente;
 - la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico) per gli eventuali ampliamenti;
 - la ammissibilità di interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica (solo se compatibile con l'ambiente e con le norme ATS) e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti;
 - il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali con essenze assonanti al carattere dei luoghi;
 - la valutazione della compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi.
2. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è sempre ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, anche con modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 6 dell'articolo 63 della L.R. 12/2005.
3. Negli ambiti a bosco individuati ai sensi della LR 31/2008 (art. 42) gli interventi sono sottoposti al parere degli Enti forestali competenti (Comunità Montata Lario Orientale Valle S. Martino e Parco Adda Nord).
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere la realizzazione di nuovi piani interrati, purché con caratteristiche tali da escluderne la consistenza al fine della determinazione della SIp prevista dal comma 3 del precedente articolo 22 e purché contenuti entro la sagoma del fabbricato fuori terra, esistente o derivante dall'intervento.
5. Al di fuori dei casi previsti dal precedente comma 2, gli interventi riguardanti sottotetti con altezza media ponderale superiore a m. 1,2 possono comunque comportare modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché l'altezza media ponderale del sottotetto resti inferiore a m. 2.30 e, quindi, con destinazione d'uso non abitabile.

Art. PdR 43 – EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL'AGRICOLTORE
 – ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE
 PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Gli interventi sugli edifici per la residenza dell'agricoltore e sulle attrezzature e infrastrutture produttive agricole sono ammessi solo per gli aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005 fino al raggiungimento dei parametri della L.R. 12/2005 e sono quelli stabiliti dall'articolo 3 del DPR 380/32001 subordinatamente alle seguenti condizioni:
- in base alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;

- subordinatamente a Programma di gestione azienda agricola PGA, quando l'ampliamento supera il 20% della Slp alla data di adozione del PGT.

Art. PdR 44 EDIFICI NON LEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Per i manufatti esistenti non legati all'attività agricola sono ammessi anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/32001 anche con aumento del 30% della Slp comunque con un massimo di 90 mq di Slp purché l'ampliamento sia realizzato in conformità alla normativa vigente in materia di contenimento energetico ed utilizzo delle energie rinnovabili, purché nel rispetto degli obbiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo.

Ad esclusione della manutenzione, gli interventi sono subordinati a:

- operazioni di qualificazione morfologica dell'edificio;
- operazioni di qualificazione ambientale dell'area di pertinenza;
- eliminazione dei fenomeni di degrado;
- preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o in locali interrati, qualora l'edificio non consenta l'inglobamento;
- verifica dell'accessibilità e della dotazione dei Servizi Primari.

CAPO IV NUOVA EDIFICAZIONE

Art. PdR 45 REGOLE GENERALI

1. L'edificazione è ammessa esclusivamente per opere finalizzate alla conduzione del fondo e alla salvaguardia dell'ambiente e previo accertamento di indisponibilità all'uso di edifici di proprietà esistenti. Negli ambiti a bosco, così come individuati dal Piano di Indirizzo forestale (PIF) ai sensi della LR 31/2008 (art. 42), gli interventi sono sottoposti al parere dell'Ente forestale competente (Comunità Montata del Lario Orientale Valle S. Martino o Parco Adda Nord).

2. Onde evitare interventi edilizi a pioggia, lesivi delle finalità del PGT volte alla tutela dell'integrità del territorio, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti.

3. Gli interventi devono avere requisiti tipologici e modalità costruttive rispettose dei valori tradizionali, architettonici, tipologici, ambientali e paesaggistici.

4. Nelle aree interessate dalla presenza di edifici di antica fondazione l'eventuale nuova edificazione deve avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia.

5. Gli interventi devono ottemperare ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.

6. Il PTCP e il PGT nei territori di Costa e Torre rilevano la presenza di notevoli valenze ambientali e paesistiche uniche nel contesto della vallata e di interesse generale. Al fine di tutelare ogni modalità (visuali, quadri, scenari, panorami, con visivi, ecc.) di percezione e godimento dell'insieme delle componenti paesistiche, gli ampliamenti e l'edificazione di nuovi manufatti, se ammessi dalla Normativa, è consentita dove localizzato nella Planimetria delle Regole.

7. Le attrezzature e infrastrutture produttive agricole, eccezion fatta per quelle di allevamento, quand'anche promiscue (es. stalla e fienile), dovranno rispettare le distanze previste nella parte generale delle presenti norme (art. 22). ciò vale sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti.

8. Le strutture agricole di allevamento, comprensive di eventuali attrezzature e infrastrutture accessorie (vasche di stoccaggio letame/liquame, paddock, impianti di ventilazione, silos, ecc.), dovranno distare almeno 50 m dalla residenza dell'agricoltore e almeno 100 metri dagli edifici per la residenza, il commercio e produttivi. Il Responsabile dell'UT avrà la facoltà di ridurre, sino ad azzerarla, la distanza delle strutture di allevamento dalla residenza dell'allevatore, eccezion fatta per le vasche di stoccaggio dei reflui zootecnici, che dovranno mantenere una distanza minima di 50 m. Potrà altresì ridurre la distanza dagli edifici per la residenza, il commercio e produttivi, sulla scorta di valutazioni territoriali, urbanistiche ed edilizie, nel caso di piccoli allevamenti di tipo familiare con carico complessivo non superiore a 2 Unità di Bestiame Adulto (UBA), da calcolarsi secondo i parametri di conversione capi-UBA tradizionalmente in uso. Nelle sue valutazioni il Responsabile dell'UT potrà avvalersi di idoneo parere tecnico. Ciò vale sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti.

9. Per tutti gli interventi edilizi valgono i disposti del DDG 20109/2005 "Linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

Art. PdR 46 AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Gli interventi di nuova residenza con accessori, attrezzature ed infrastrutture produttive agricole sono ammessi unicamente per gli aventi titolo ai sensi della L.R. 12/2005 con i parametri edilizi e le prescrizioni disposti dal Titolo III della L.R. 12/2005.

Poichè gli interventi sono ammessi solo subordinatamente alla dimostrazione dell'oggettivo bisogno dell'azienda agricola il comune deve accertare l'effettiva esistenza e il funzionamento dell'azienda agricola in base alla L.R. 12/2005.

2. Il titolo abilitativo per costruire edifici residenziali può essere rilasciato alle seguenti condizioni:

- N 2;
- successivamente alla realizzazione o alla disponibilità delle attrezzature e infrastrutture produttive ed alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli nel territorio del comune;
- gli accessori per la residenza (quali autorimessa, deposito, impianti tecnologici) devono trovare sede nell'edificio.

3. La costruzione di strutture di protezione temporanea delle colture (tunnel) è assimilata alla costruzione delle serre e per essa valgono i disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. PdR 47 ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

1. E' ammessa ai sensi dell'art. 62 della LR 12/2005 la costruzione di attrezzature per la manutenzione del territorio alle seguenti condizioni:

- quando viene dimostrata l'attività e la funzione di presidio ambientale;

- quando l'area di proprietà non è già dotata di strutture compatibili ed adatte a svolgere la funzione di deposito attrezzi per la manutenzione del territorio e di rimessaggio scorte e prodotti del fondo;
- quando nel territorio del comune la superficie di proprietà in ambiti del paesaggio fisico e naturale e in ambiti E anche non contigui non è inferiore a 5.000 mq; per superfici inferiori a 5.000 mq è ammesso l'accorpamento con altre proprietà per raggiungere la superficie minima;
- prefabbricati in legno, copertura a capanna, h interna massima 2,50 m, con Slp massima 12,00 mq, con mascheramento vegetale;
- le caratteristiche costruttive possono variare a secondo della necessità dello spazio in cui viene inserita (numero aperture, accesso, tipologia copertura, ecc.).

L'intervento è una tantum, è subordinato ad Atto unilaterale d'obbligo AUO e al parere della Commissione per il paesaggio con particolare attenzione paesistica all'ubicazione del manufatto nel lotto di proprietà e alla tipologia costruttiva.

TITOLO IV

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO CONSOLIDATO

Art. PdR 48 REGOLE GENERALI

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici esistenti il proprietario è obbligato a realizzare all'interno della proprietà lungo il confine verso strada, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, il marciapiede pubblico della larghezza di norma di m 1,50. Il costo dell'opera può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.
2. Nel caso in cui nel contesto sia presente un Edificio di antica fondazione gli interventi devono avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia definita dall'Amministrazione comunale.
3. Sugli immobili esistenti relativi ad attività produttive non compatibili con il contesto sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, in quanto le attività non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività produttive. Al fine di facilitare il trasferimento delle attività il PGT stabilisce come incentivo l'incremento fino al 15% della Slp già consentita dal PdR sull'immobile da dismettere, purchè la dimensione dell'edificio che ne deriva sia coerente con il contesto urbano; il Regolamento stabilisce le modalità per l'applicazione dell'incentivo.
4. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono ottemperare, se dovuto, ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.
5. Al fine di dare attuazione alle previsioni del PGT e agli interventi in un ambito sottoposto a Piano attuativo, quando la fattibilità degli interventi è condizionata dalla frammentazione delle proprietà, dallo spezzettamento degli investimenti, dalla mancanza di accordo tra gli operatori, ecc., si può procedere anche con più Piani attuativi, purchè siano preceduti da uno Schema di inquadramento strategico. Lo Schema deve quantomeno stabilire i pesi insediativi, i Servizi e le relazioni tra i vari Piani attuativi. Il Piano attuativo può trovare attuazione tramite Unità minime di intervento (UMI).
6. Il Regolamento definisce le modalità per il paracadutaggio dei crediti edilizi derivati dal Registro comunale.
7. E' ammessa la costruzione di manufatti per il deposito di attrezzi e di materiali d'uso per la manutenzione di orti e giardini - comprese tettoie, pensiline e pergolati aperti - subordinata alla preventiva demolizione di baracche e tettoie esistenti sulla proprietà. I manufatti devono motivatamente fondarsi sull'arte dei giardini, devono essere esteticamente coerenti con le architetture del contesto, devono avere altezza massima al colmo inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 12,00. Gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio e non rientrano nel conteggio della Slp.
Tali manufatti devono essere realizzati a m 5,00 dal confine o, in alternativa, aderenti al confine stesso previa convenzione (registrata e trascritta) col confinante.
8. Per motivi urbanistici nel paesaggio urbano è vietato l'insediamento di attività quali sale da gioco, sale scommesse e similari.

CAPO I
EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE:

- CENTRI STORICI (zona A)
- MANUFATTI ISOLATI

SEZIONE I
CENTRI STORICI (zona A)

Art. PdR 49 **REGOLE GENERALI**

1. La tavola PdR 'Planimetria degli edifici di antica fondazione' individua e perimetra i centri storici (zone A); le tipologie di intervento sono stabilite nella tavola.
2. Le Schede di indagine allegate al Prg costituiscono un supporto utile per la progettazione degli interventi nei Centri storici.
3. Le destinazioni ammesse in Centro storico (zona A) sono:
 - residenza, collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
 - attività commerciali: solo quelle ammesse dalla Normativa del PdR;
 - servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
 - attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.;
 - attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc.;
 - attività artigianali compatibili con il centro storico;
 - parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.
4. Gli interventi sull'edificio devono obbligatoriamente riguardare lo spazio aperto di pertinenza.
5. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel PGT per gli edifici sottoposti agli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RR) è ammessa la deroga alle altezze interne stabilite dal R.L.I. previo parere Asl.
6. In tutti i tipi di intervento (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche.

Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica. Gli interventi non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e particolari) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura. Gli interventi devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc.
7. Sugli immobili esistenti alla data di adozione del PGT relativi ad attività produttive non compatibili con il Centro storico sono ammessi i soli interventi di manutenzione con vincolo

registrato di non indennizzabilità, in quanto le attività produttive non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività secondarie.

Al fine di favorire il trasferimento delle attività incompatibili con il Centro storico in luoghi deputati il Piano prevede incentivi in diritti edificatori da applicarsi secondo la Normativa del Documento di Piano.

8. Gli interventi devono comprendere il restauro dei muri, che delimitano i giardini, gli orti, le strade, ecc. utilizzando i materiali (bocce di fiume, ecc) e le tecniche originali e tipiche.

9. Le strade devono essere oggetto di interventi di recupero dei caratteri e degli elementi originari (dimensioni, sezioni, rapporto tra pieni e vuoti, muri perimetrali, ecc.)

10. Solo quando la frammentazione delle proprietà non consente un intervento unico e contemporaneo per il recupero delle facciate di un manufatto, gli interventi possono avvenire anche in tempi diversi. Comunque gli interventi in fasi devono produrre un risultato finale omogeneo e coerente dal punto di vista della tipologia, della morfologia, dello stile e dell'architettura. Gli interventi devono recuperare in modo coerente tutti gli elementi che compongono le facciate del manufatto, quindi i caratteri, gli stilemi, le parti, i materiali (altezze, gronde, colmi, intonaci, pieni e vuoti, orditure, decorazioni, sbalzi, serramenti, opere in ferro, opere in pietra, ecc.) e le tecniche operative.

11. In conformità al Documento di Piano al fine di favorire gli interventi di recupero tutti gli interventi ammessi, anche quelli di demolizione di superfetazioni e di manufatti in contrasto, producono un incentivo in diritti edificatori, da applicarsi secondo il Regolamento.

12. Negli interventi di restauro, risanamento, composizione architettonica e ristrutturazione è ammesso all'interno del manufatto l'incremento della Slp e delle unità immobiliari; è ammessa la modifica delle facciate al fine di rendere abitabili i locali e la chiusura di porticati, androni, ecc., purché gli interventi siano compatibili con i caratteri e gli elementi stilistici del manufatto previo parere della Commissione per il paesaggio.

13. Le soluzioni di progetto devono quantomeno:

- essere fondate su la predisposizione di diverse risoluzioni comparabili;
- di elevata qualità architettonica, correttamente coerenziate con il contesto paesaggistico, con materiali e finiture attente alla tradizione locale;
- dimostrare la minimizzazione degli impatti sul paesaggio;
- dimostrare la minimizzazione delle operazioni di scavo;
- ricostruire le murature in pietra a secco, con il materiale originale e con fattura e particolari originali;
- avere aperture e serramenti adeguati all'architettura;
- accesso con corsello in terra battuta o in materiale idoneo.

14. L'installazione di pannelli fotovoltaici deve essere coerente con il paesaggio e con l'architettura; i pannelli devono essere inseriti a livello e in linea del tetto, non a rialzo e sbalzo.

15. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere la realizzazione di nuovi piani interrati, purché con caratteristiche tali da escluderne la consistenza al fine della determinazione della Slp prevista dal comma 3 del precedente articolo 22 e purché contenuti entro la sagoma del fabbricato fuori terra, esistente o derivante dall'intervento.

Art. PdR 50 RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici di antica fondazione il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti. Quindi le altezze, le

altezze dei colmi, le pendenze delle falde, le sagome non possono essere modificate rispetto a quelle esistenti.

2. La formazione di lucernari e abbaini è consentita solo ai fini del recupero del sottotetto e su parere della Commissione del paesaggio. Nelle coperture non è ammessa la formazione di terrazze, solarium, vuoti, invasi della falda, ecc.

Art. PdR 51 MANUFATTI MINORI PERTINENZIALI, BARACCHE E TETTOIE

1. Il rilievo dell'edificio deve individuare, documentare fotograficamente e descrivere i manufatti minori pertinenziali, le baracche e le tettoie.

2. I manufatti minori pertinenziali dell'edificio devono essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica quando incompatibili con il contesto paesistico e architettonico. Gli elaborati di progetto devono dimostrare la qualità del risultato dal punto di vista paesaggistico e architettonico e il corretto inserimento nel contesto del nucleo e dell'insieme architettonico.

3. Gli interventi sugli edifici principali sono subordinati alla demolizione di baracche e tettoie presenti nell'area di pertinenza, fatto salvo quanto disposto al comma 7 dell'art. PdR 48.

4. Il rilascio dell'atto amministrativo per gli interventi sull'edificio principale, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, è subordinato al contestuale rilascio dell'atto amministrativo per gli interventi di ristrutturazione dei manufatti minori pertinenziali o di demolizione delle baracche e delle tettoie.

Art. PdR 52 INTERRATI

1. La formazione di interrati negli spazi aperti deve essere supportata da indagini statiche sugli edifici liminari e da indagini idro-geotecniche, non deve essere invasiva e non deve comportare degrado ambientale, paesaggistico e architettonico.

2. Gli elaborati di progetto devono dimostrare la qualità del risultato dal punto di vista paesaggistico e architettonico e il corretto inserimento nel contesto del nucleo e dell'insieme architettonico, anche dal punto di vista dei materiali e delle tecniche costruttive, con particolare attenzione agli accessi e alle coperture.

Art. PdR 53 INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

1. Per gli interventi attinenti i manufatti di antica fondazione l'Amministrazione ha facoltà di dotarsi di indirizzi per gli interventi, al fine di stabilire le tecniche, i componenti, i materiali, i caratteri, le modalità delle azioni.

Art. PdR 54 QUALITÀ DEL PROGETTO

1. Gli elaborati di progetto devono essere un progetto compiuto in tutte le parti. Il progettista deve, con il dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico e dove utile coadiuvato dalla collaborazione di esperti in materia e di tecnici

restauratori, descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente, allegare un numero adeguato di studi, indagini e rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico.

2. Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti:

- analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti;
- tipologia edilizia;
- morfologia architettonica;
- tipologia muraria e suoi elementi costitutivi;
- tipologia e struttura dei solai e delle scale, passo delle travi e posizione degli appoggi;
- partiti architettonici;
- quadro esaustivo dello stato di degrado degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo;
- la struttura della copertura;
- principali e significativi materiali;
- elementi decorativi.

Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico.

3. Poiché nessuna norma riesce a definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere si avvale della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

Art. PdR 55 PLANIMETRIA EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE (tavola PdR 2)

1. Con apposita campitura nella tavola PdR 2 Planimetria edifici antica fondazione è stabilito il tipo di intervento ammesso su ogni edificio; il tipo di intervento riguarda anche gli spazi aperti di pertinenza dell'edificio.

Sulla scorta degli elaborati di rilievo previsti all'articolo precedente in sede di progetto può essere proposto un diverso tipo di intervento rispetto a quello ammesso nella tavola PdR 2; la Commissione del paesaggio, se lo ritiene congruo, approva il nuovo tipo di intervento. La modifica non necessita di variante al PdR.

2. Nella tavola sono individuati gli immobili vincolati in base alla Legislazione sui beni culturali e ambientali. Gli interventi sugli immobili vincolati sono sottoposti ai disposti della legislazione vigente in materia.

3. L'edificio di non antica fondazione in località Costa contrassegnato con il numero 1 può essere sopralzato di un piano dietro parere della Commissione per il paesaggio.

4. La copertura dell'edificio in località Butto contrassegnato con il numero 2 può essere sopralzata alle seguenti condizioni:

- subordinatamente al parere favorevole della Commissione per il paesaggio;
- l'intervento deve essere finalizzato esclusivamente a rendere abitabili i locali del piano sottotetto esistente;
- l'altezza deve essere comunque inferiore o uguale a quella delle coperture limitrofe esistenti;

- l'intervento deve essere migliorativo della situazione attuale;
- l'intervento dal punto di vista architettonico deve essere compatibile con il nucleo di antica fondazione.

SEZIONE II MANUFATTI ISOLATI

Art. PdR 56 REGOLE GENERALI

1. Per quanto non espressamente stabilito e per quanto compatibili si applicano i disposti della Sezione I del presente Capo I.

L'esame paesistico degli interventi avviene in ottemperanza alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR.

Art. PdR 57 MANUFATTI ISOLATI (censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850 e raffigurati nella Carta del Paesaggio di Monte Marenzo)

1. Sono di antica fondazione i manufatti, che sono censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850 e sono rappresentati nella Carta del Paesaggio e che non sono stati irrimediabilmente trasformati perdendo tutti i caratteri originari.

I manufatti isolati antica fondazione sono sottoposti a interventi di Restauro e di risanamento conservativo (RR) secondo l'importanza architettonica e paesaggistica, che deve essere dimostrata nelle indagini e nei rilievi del progetto di intervento.

Art. PdR 58 BENI STORICO ARTISTICI

1. Il 'Repertorio dei beni storico artistici' del PTCP elenca i manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla definizione dei paesaggi provinciali.

2. Gli interventi ammessi sui beni catalogati sono quelli di restauro e di risanamento conservativo (RR). Gli indirizzi di tutela sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- la salvaguardia dell'impianto planivolumetrico;
- la salvaguardia ed il recupero dei caratteri materici e formali;
- la tutela è di tutte le pertinenze, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli, ecc.;
- la conservazione della leggibilità paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del contesto paesistico, inteso come l'ambito di riferimento;
- la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
- la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione del contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del

suolo per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono luoghi della rilevanza paesistica sotto il profilo estetico–visuale, oltre che storico–culturale;

- la valorizzazione delle emergenze storico–architettoniche secondo funzioni compatibili.
3. Sulla scorta del PTCP il piano individua ambiti di interesse archeologico da sottoporre a campagna di scavo archeologico e da destinare alla pubblica fruizione anche con convenzione con la proprietà.

In attesa delle disposizioni del Ministero per i BB. CC. e AA., tutti gli interventi sono subordinati a preventivo Nullaosta del Ministero.

CAPO II

AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO RESIDENZIALE

Art. PdR 59 REGOLE GENERALI

1. Negli ambiti destinati alla residenza sono consentiti anche:
 - collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
 - servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
 - attività commerciali;
 - attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio–assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio–assistenziale), centri di ricerca, ecc.;
 - attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.;
 - attività artigianali;
 - parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.
2. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è sempre ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, anche con modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 6 dell'articolo 63 della L.R. 12/2005.
3. E' ammessa la costruzione di manufatti per il giardino privi di copertura come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. Gli interventi devono essere distanti almeno m 5,00 dai confini oppure convenzionati con il confinante e devono essere coerenti con l'edificio di pertinenza. Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della Slp purchè:
 - siano aperti al perimetro
 - abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.);
 - abbiano un ingombro volumetrico non superiore a m 2,50 e Slp massima di mq 15,00.
4. Per i solo edifici con titolo abilitativo antecedente alla data del 31 dicembre 1989 negli ambiti di Campagna urbana e B è consentita l'edificazione di autorimesse per completare la dotazione nel caso in cui sia inferiore ai parametri di legge; la Slp dell'autorimessa non concorre al calcolo della Slp. L'intervento è sottoposto a Convenzione e al parere della Commissione per il paesaggio. I parametri di intervento sono:
 - Slp 25,00 mq
 - H 2,40 m

- vincolo di non alienabilità e divieto di affitto
 - una autorimessa per un edificio (plurifamiliare o unifamiliare)
 - distanza dai confini 5 m o convenzionata con i confinanti.
5. In base al Documento di Piano i diritti edificatori di tipo residenziale iscritti nel Registro comunale delle cessioni previsto all'art. 11 della LR 12/2005 derivati da incentivi, perequazioni e compensazioni possono essere paracadutati negli ambiti B1 in incremento fino al 20% l'If ammesso.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono prevedere la realizzazione di nuovi piani interrati, purché con caratteristiche tali da escluderne la consistenza al fine della determinazione della Slp prevista dal comma 3 del precedente articolo 22 e purché contenuti entro la sagoma del fabbricato fuori terra, esistente o derivante dall'intervento.
7. Al di fuori dei casi previsti dal precedente comma 2, gli interventi riguardanti sottotetti con altezza media ponderale superiore a m. 1,2 possono comunque comportare modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché l'altezza media ponderale del sottotetto resti inferiore a m. 2.30 e, quindi, con destinazione d'uso non abitabile.

Art. PdR 60 AMBITI B1

1. Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica.
2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con altezza delle fronti omogenea all'esistente e Sp 50%.
3. Sono ammessi gli interventi di ampliamento di edificio esistente e nuova costruzione con i parametri:

If	0,3 mq/mq
Sp	50 %
N	n° 2.

In tutti gli interventi (ampliamento di edificio esistente e nuova costruzione in lotti liberi o in lotti già edificati) la Slp aggiuntiva non può comunque superare i 300 mq.

La Sf di riferimento per l'applicazione dell'If è l'intera proprietà del richiedente nella sua consistenza alla data del 25.11.2010; per edificio esistente si intende quello esistente alla data del 25.11.2010.

Ai fini della determinazione dell'If non si tiene conto quindi delle operazioni quali frazionamenti, trasferimenti di proprietà, ecc., avvenuti dopo il 25.11.2010.

Quando la Sf di riferimento è compresa fra 5.000 e 10.000 mq la Slp massima aggiuntiva è di 500 mq; quando la Sf di riferimento è superiore a 10.000 mq la Slp massima aggiuntiva è 700 mq.

4. Per gli edifici monofamiliari, bifamiliari e trifamiliari esistenti alla data del 25/11/2010 (I Conferenza Vas), che non hanno utilizzato tale ampliamento già previsto nel Prg e che hanno già raggiunto i limiti di Slp di 0,3 mq/mq, è ammesso un tantum l'ampliamento fino al 30% della Slp comunque con un massimo di 90 mq di Slp purché l'ampliamento sia realizzato in conformità alla normativa vigente in materia di contenimento energetico ed utilizzo delle energie rinnovabili, con N = 2 e Sp 50%.
5. Negli ambiti contrassegnati con il numero 1 e 4 gli interventi sono sottoposti a Convenzione. Gli interventi al fine della fruibilità devono realizzare tutti i Servizi Primari, al fine della manutenzione e del potenziamento dei Servizi Secondari esistenti devono

monetizzare i Servizi Secondari e a compensazione degli interventi edificatori devono produrre Servizi qualitativi, come la riqualificazione della piazza del comune e la riqualificazione del centro S. Alessandro, tramite un contributo di 50 € ogni mq di Slp, salvo nei ambiti dove è espressamente indicate il Servizio da realizzare.

- Nell'ambito contrassegnato con il numero 1 sono previsti interventi di demolizione dei capannoni e di nuova costruzione fino ad un massimo di 2.000 mq di Slp. In considerazione della qualità paesistica del sito gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio, che deve verificare il corretto rapporto con il nucleo di antica fondazione di Ravanaro e deve verificare (profili, volumi, corpi di fabbrica, altezze, vegetazione, ecc.) la misura di Slp correttamente inseribile senza criticità nel paesaggio. L'intervento deve essere finalizzato al risparmio energetico. Al fine dell'accessibilità i Servizi Primari devono comprendere anche l'adeguamento carrale e pedonale di via Mazzini. I Servizi qualitativi dovuti sono:
 - il 30% della Slp destinata ad alloggi sociali con priorità alle giovani coppie;
 - la formazione di marciapiede lungo via Manzoni dall'ambito B2 fino all'incrocio con via Mazzini.
- Sull'area contrassegnata con il numero 4 è ammessa una Slp massima di 450 mq subordinata alla formazione del marciapiede lungo via Manzoni dall'incrocio con via Mazzini fino al confine comunale. Gli interventi non devono ostruire le visuali panoramiche verso la vallata dell'Adda, il colmo delle falde di copertura non può superare il piano della strada provinciale.
- Negli ambiti contrassegnati con i numeri 4, 5, 6, 7 e 8 l'edificabilità, essendo già da tempo prevista nel Prg, deve avvenire entro la data di validità del Documento di Piano del PGT stabilita dall'art. 8 della LR 12/2005; in sede di approvazione il nuovo Documento di Piano del PGT deve monitorare l'attuazione delle singole previsioni e nel caso di inesecuzione della previsione può attribuire la capacità edificatoria ad altre parti di territorio comunale.
- L'ambito contrassegnato con il numero 2 deve fornire la dotazione sette posti auto, che può essere monetizzata.

Art. PdR 61 AMBITI B2

1. Gli ambiti B2 riguardano i comparti interessati da strumenti urbanistici attuativi (piani, atti, convenzioni, accordi, concordati, programmi, ecc.) attivi, vigenti o in itinere.

Per gli eventuali interventi a collaudo effettuato e/o a convenzione scaduta si applicano i parametri dello strumento attuativo previa stipula di nuova convenzione.

A termini scaduti e in mancanza di nuova convenzione è ammessa solo la manutenzione e il restauro dell'esistente.

CAPO III

AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO PRODUTTIVO E PLURIFUNZIONALE

Art. PdR 62 REGOLE GENERALI

1. Sono ambiti destinati agli interventi relativi alle attività produttive artigianali e industriali, di servizio, laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed

attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e spazi espositivi connessi all'attività di produzione, commercializzazione dei prodotti legati alle attività insediate e le attività commerciali previste dalla Normativa del PdR.

Gli interventi relativi devono essere conformi alle legislazioni vigenti in materia di sicurezza, di compatibilità ambientale, di zonizzazione acustica, ecc.

E' vietato l'insediamento di nuove attività a rischio incidente rilevante.

2. Tutti gli interventi relativi alle attività produttive, con esclusione di quelli di manutenzione e di restauro-risanamento igienico, sono subordinati a Convenzione, che deve stabilire quantomeno:

- a) gli interventi per il miglioramento della situazione paesaggistica, urbanistica, funzionale e architettonica;
- b) gli interventi di garanzia e di bonifica ecologica (canali scolmatori, impianti depurazione, acque sotterranee e di superficie, permeabilizzazione dei suoli, ecc.) con la soprintendenza degli organismi competenti (Arpa, Asl, ecc.);
- c) gli interventi in applicazione della zonizzazione acustica;
- d) gli interventi di tutela ambientale (fasce filtro piantumate, aree verdi, ecc.);
- e) gli interventi di mitigazione sugli eventuali impatti ambientali;
- f) la dotazione in misura adeguata alle attività di posti auto pertinenziali (per addetti, utenti, logistica, ecc.) e spazi di manovra veicoli e merci;
- g) gli interventi di miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare;
- h) le modalità di indennizzo in riferimento ad eventuale danno ambientale arrecabile e agli eventuali costi di recupero;
- i) l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore (eternit, ecc.);
- j) gli incentivi comunali per il raggiungimento degli obiettivi di piano.

Negli ambiti a destinazione produttiva D1 e D4, a fronte della delicata situazione ambientale, per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, la Convenzione deve anche stabilire un'adeguata compensazione ambientale da riconoscere all'Amministrazione Comunale. La misura della compensazione ambientale è stabilita in 250,00 € per ogni mq di ampliamento o nuova costruzione. Le opere di Compensazione ambientale possono consistere in rimboschimenti, interventi di riqualificazione del reticolo idrico, interventi di ricomposizione del paesaggio tradizionale ecc. in aree da concertare con l'Amministrazione Comunale e con il Parco Regionale Adda Nord o nella realizzazione di servizi, infrastrutture e attrezzature per la collettività di Monte Marenzo da stabilire sulla base delle priorità determinate nel Piano dei Servizi e del Programma Opere Pubbliche del Comune. L'importo delle compensazioni ambientali è monetizzabile e viene utilizzato dall'Amministrazione per gli scopi previsti dal presente articolo.

Per tutti gli interventi di tutela ambientale, rimboschimento, formazione fasce filtro piantumate, aree verdi, ecc. è prescritto l'impiego di specie vegetali autoctone e tipiche della flora locale, al fine di evitare la diffusione di specie cosiddette "aliene" ed assicurare il rispetto delle misure di conservazione sito specifiche vigenti per la ZSC Palude di Brivio, approvate con D.g.r. 10/4429 del 30 novembre 2015.

3. Costituisce titolo di favore per l'insediamento di nuove attività:

- l'impegno al raggiungimento di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo di tale sistema di gestione ambientale;
- la dotazione di certificazioni legate a tecnologie ambientalmente sostenibili e allo sviluppo integrato del territorio comunale, ecc.;

- l'utilizzazione e la produzione di energie alternative ed ecosostenibili con centrale di cogenerazione e sistema di produzione di energia elettrica fotovoltaico in grado di garantire la copertura dei carichi termici e frigoriferi delle attività insediabili nonché di quelle insediate nel territorio comunale e in grado di cedere energia elettrica alla rete comunale.
4. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono comprendere gli interventi in applicazione delle disposizioni della Zonizzazione Acustica.
 5. Gli interventi di modificazione degli interni dei fabbricati produttivi, quali realizzazioni, modificazione o spostamenti di carri-ponte, di passerelle, di cabine di controllo, di scale di servizio ed ogni altra opera connessa alle variazioni delle linee di lavorazione e funzionale ad una loro migliore efficienza e sicurezza, ecc., gli interventi di realizzazione e di modifica di impianti tecnologici che non costituiscono volume sono equiparati, in ogni aspetto, alle modificazioni o manutenzioni dei mezzi di produzione installati e, dunque, pur dovendo rispondere ad ogni requisito normativo e regolamentare vigente, non necessitano di alcun titolo abilitativo di natura urbanistica o edilizia.
 6. All'interno dei parametri stabiliti per ambito, per ogni singola azienda è ammessa l'abitazione per il titolare o per il personale addetto, alle condizioni:
 - massimo un alloggio;
 - Slp complessiva non superiore a 250 mq;
 - subordinate alla presenza o alla contestuale realizzazione e messa in funzione dell'attività;
 - subordinate ad AUO di asservimento all'attività aziendale.
 7. È esclusa l'applicazione dei disposti del Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo dei sottotetti.
 8. Negli ambiti D all'interno della volumetria esistente è ammesso l'ampliamento della Slp con titolo abilitativo e senza convenzione.
 9. Negli spazi di pertinenza è ammesso lo stoccaggio temporaneo di prodotti derivati dall'attività purché conformi alla normativa igienico-sanitaria; sono vietate discariche e ammassi di materiali, che eventualmente possono attuarsi all'interno della Slp ammessa, purché conformi alla legislazione sanitaria.
 10. In base al parere 104311 del 27.7.2012 dell'Arpa ogni qual volta si interviene su una area produttiva dismessa o comunque interessata da attività potenzialmente impattanti, in funzione del ciclo produttivo, anche passato (utilizzo/stoccaggio di sostanze pericolose, di serbatoi interrati, ecc.) deve essere verificato che non siano state alterate le qualità dei terreni e delle acque sotterranee, nonché accumulati residui delle attività produttive anche attraverso indagini ambientali calibrate sulla specifica situazione; deve essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo quali ad esempio impianti di depurazione, aree di deposito rifiuti, serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, documentando gli eventuali interventi programmati. Inoltre deve essere verificata l'eventuale presenza di coperture costituite da lastre di eternit e/o la presenza di altro materiale contenente amianto (controsoffitti, rivestimento tubazione, ecc.) Nell'ambito delle indagini ambientali a monte del D. Lgs 152/06 il Comune si avvale dell'Arpa per la validazione dei dati e l'operatore deve predisporre e sottoporre ad Arpa un Piano di Indagini Ambientali, concordando la data dei campionamenti da effettuare in contraddittorio. In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si devono attivare le procedure di caratterizzazione/bonifica dei luoghi ex D.Lgs 152/06. In funzione dei riscontri e delle

situazioni in essere, possono essere previsti piani di monitoraggio con anche delle attività in essere. Per la gestione delle terre e rocce da scavo sia all'interno che in uscita/entrata nel cantiere deve essere rispettato quanto disposto dall'art. 186 del D. Lgs 152/06 e s.m.i. Anche i rifiuti prodotti dall'attività di manutenzione ordinaria/straordinaria delle strade devono avere idoneo smaltimento.

Art. PdR 63 AMBITI D 1

1. Sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica degli immobili con possibilità di ampliamento fino al 20% della Slp e con H pari a quella dei manufatti limitrofi.
2. L'attività a rischio incidente rilevante esistente alla Levata è sottoposta alle disposizioni delle normative e della legislazione vigente, alle disposizioni del Piano provinciale di emergenza di protezione civile e alle disposizioni della Vas.
3. Per motivi ambientali e paesistici nell'ambito è vietata la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova costruzione di piste di volo.
4. Nel territorio del Parco Regionale Adda Nord si applicano le leggi e i disposti regionali e del consorzio, che prevalgono sulla normativa del PGT.

Art. PdR 64 AMBITI D 2

1. Sono ambiti bisognosi di interventi di qualificazione ecologica, paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica in quanto prossimi all'abitato della Levata. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, risanamento igienico e ristrutturazione edilizia senza ampliamento.
2. Considerata la vicinanza al quartiere residenziale della Levata, nell'ambito contrassegnato con il numero 1 sono ammessi anche gli interventi di:
 - ristrutturazione urbanistica con altezza m 7,50 e con il mantenimento delle attività produttive esistenti;
 - ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione finalizzati alla dismissione delle attività produttive e alla promozione di attività terziarie, direzionali e alle attività commerciali stabilite dalla normativa del Piano, mediante Convenzione –anche con una singola proprietà- che stabilisca quantomeno la Slp aggiuntiva, parametri urbanistici e interventi qualitativi.

L'Amministrazione può promuovere altresì uno Schema urbanistico strategico dell'intero ambito coinvolgendo le proprietà al fine di favorire gli interventi di ristrutturazione e al fine di definire ulteriori premialità e incentivi agli interventi.

ART. PDR 65 AMBITI D 3

1. Gli ambiti D3 sono quelli in cui è in corso di realizzazione un Piano attuativo. Per gli eventuali interventi dopo il collaudo e/o la scadenza dello strumento attuativo si applicano i parametri del PA previa stipula di nuova convenzione.
A termini scaduti e in mancanza di nuova convenzione è ammessa solo la manutenzione e il restauro dell'esistente.

ART. PDR 65 BIS AMBITI D 4

1. Gli ambiti riguardano la proprietà della Carpenteria Colombo snc. L'area è sottoposta a Piano Attuativo con l'obiettivo di riprogettare complessivamente l'insediamento produttivo di proprietà al fine di realizzare un armonico inserimento nel contesto urbano nel rispetto delle esigenze del produttore, delle residenze circostanti e del tessuto ambientale.

Il Piano Attuativo deve attuarsi in conformità ai disposti dell'articolo PdR 62 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) nel comparto interessato dal PA vigente si applicano i parametri urbanistici del PA;
 - b) nel restante comparto sono ammessi gli interventi di ampliamento del 20% della Slp oltre ad una quota massima di Slp pari a mq 350,00 da trasferirsi dal PA vigente, se non realizzata;
 - c) l'altezza massima interna dei nuovi edifici non può superare m 14,00 e parte della stessa deve essere interrata;
 - d) interventi di regimazione idraulica a tutela del corso d'acqua denominato Prisa.
2. In assenza del PA di cui al comma precedente, nel comparto interessato dal PA vigente si dà compimento alla Convenzione stipulata mentre nel restante comparto sono ammessi gli interventi di ampliamento del 20% con H pari a quella dei manufatti esistenti.

CAPO IV ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. PdR 66 REGOLE GENERALI

1. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica, un elevato e qualitativo standard di servizi pubblici e di uso pubblico e garantire una buona accessibilità alle attività commerciali.

Per motivi paesaggistici negli spazi aperti di pertinenza è vietata la formazione di ammassi indecorosi di materiali; in occasione dell'ottenimento di titolo abilitativo agli interventi sugli immobili gli eventuali ammassi indecorosi presenti devono essere rimossi.

2. Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e del Titolo II delle Normativa del PdR.

3. Per quanto non previsto e eventualmente in contrasto si applicano i disposti della legislazione vigente in materia di commercio.

4. Al fine di sostenere la presenza e l'implementazione delle attività commerciali, gli interventi che mettono a disposizioni locali per attività commerciali a canone di affitto e a prezzo di vendita convenzionato con l'Amministrazione ottengono incentivi premiali secondo il Regolamento.

Art. PdR 67 APERTURA, TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

1. La legislazione vigente stabilisce le seguenti tipologie distributive per il commercio:

- a) esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b) medie strutture di vendita: superficie di vendita da 151 a 1500 mq;
- c) grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a 1500 mq;

- d) centro commerciale: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio presenti.

La Superficie di vendita è definita dalla legislazione regionale.

2. Il PGT articola le medie strutture di vendita in tre tipologie secondo la superficie di vendita:

- b.1) media struttura di vendita MS1: superficie di vendita da 151 mq a 400 mq;
- b.2) media struttura di vendita MS2: superficie di vendita da 401 mq a 800 mq;
- b.3) media struttura di vendita MS3: superficie di vendita da 801 mq a 1500 mq.

3. Il PGT stabilisce che:

- a) gli esercizi di vicinato sono consentiti in tutto il territorio comunale;
- b.1) - negli ambiti D della Levata sono consentite MS1 di genere non alimentare;
- nell'area contrassegnata con il numero 1 dell'ambito D2 è consentita una MS1 comprensiva del genere alimentare.

4. Il PGT stabilisce che sul territorio comunale è vietata l'apertura di medie strutture di vendita -salvo quelle previste al comma precedente- ed è vietata l'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali.

E' vietata l'aggregazione di più esercizi delle tipologie consentite (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), che possa configurare la tipologia della grande struttura di vendita e del centro commerciale definita dalla normativa regionale.

5. Per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi per il commercio si applica la normativa regionale.