

- morfo-tipologia del progetto

C/S ① - Ambito in localita' S.Giorgio

L'Ambito C/S ① per servizi è organizzato nello schema di due edifici contrapposti e si propone di organizzare il suo contesto paesaggistico – ambientale F③, nello schema di un parco agricolo accessibile attraverso il Sentiero del Viandante, di cui può rappresentare un caposaldo.

L'insediamento si potrà caratterizzare quale Centro polifunzionale di servizio alle attività agricole e/o attività di agriturismo insediabili nell'A.T. ed in Abbazia Lariana. e quale sede di corsi di formazione e di ricerca anche per l'evoluzione in senso ambientale delle attività agricole insediate sul territorio.

In particolare si propone una sua integrazione funzionale ed urbanistica con il Parco agricolo urbano di Lombrino-Crebbio-Zana attraverso il convenzionamento o la cessione delle aree e/o degli edifici interni al Parco ed in particolare interni ai tre Centri storici, con il trasferimento della volumetria e/o della Slp di pertinenza a quella di progetto dell'Ambito.

In questo caso la volumetria da convenzionare potrà comprendere anche la volumetria prodotta dall'ambito F3 interessato.

L'intervento si pone come nuovo punto di riferimento per quanto concerne in generale l'Ambito di Riqualficazione Paesaggio e Rete ecologica, ed in particolare per quanto riguarda l'Ambito di Riqualficazione Parco Urbano di Lombrino-Crebbio-Zana.

L'Ambito si colloca in classe di fattibilità 2.

- specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

2) **MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI A (ART. 44 – N.T.A.):**

Il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei di antica formazione, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenza lago – monte, lungolago e mezzacosta, attua il comma 4 dell'art. 19 del P.P.R. (All. B).

L'Ambito attua il criterio di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali" dettando Norme di Recupero (N.d.R.) degli insediamenti di interesse storico – artistico ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (art. 44).

NORME DI RECUPERO (N.d.R.)

art. 1 - **AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme interessano gli insediamenti del P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale, qualificate come ambiti di recupero ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tali ambiti corrispondono agli insediamenti esistenti al 1888, di tipo A di cui ai Centri storici e di cui ai nuclei rurali di antica formazione (art. 44), appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T. e di cui agli edifici e/o insediamenti F di valore storico/ambientale, individuati e/o non individuati dal P.G.T.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 42 e 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui al successivo art. 2, saranno deliberati dal Consiglio Comunale quando inducono ristrutturazione urbanistica e/o modificano gli indici urbanistici e/o la dotazione di standard, secondo procedure di cui all'art. 1b-A delle N.T.A. del P.G.T.

Non costituiscono variante urbanistica sostanziale, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui

singoli edifici ed aree da proporre secondo le procedure di cui ai successivi artt. 3 e 12.

art. 2 - ALLEGATI

- All. n° 2a - Fondo mappe Carlo VI 1721
- All. n° 2b - Catasto Lombardo Veneto (1860 e rettifiche)
- All. n° 2c - Cessato Catasto 1898 e rettifiche al 1903
- All. n° 2d - Epoca di costruzione e successioni storiche scala 1:5000
- All. n° 2a.1A-B-C - Centri storici - Stato di conservazione edifici scala 1:1000
- All. n° 2b.1A-B-C - Centri storici - Altezza degli edifici scala 1:1000
- All. n° 2c.1A-B-C - Centri storici - Destinazione d'uso scala 1:1000
- All. n° 2d.1A-B-C - Centri storici - Epoca di costruzione scala 1:1000
- All. n° 2e.1A-B-C - Centri storici - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi scala 1:1000
- All. n° 2f . 1A-B-C - Centri storici - Modalità d'intervento scala 1:1000
- All. n° 2g.1A-B-C - Sistema connettivo degli spazi aperti scala 1:1000
- All. n° 2h - Documentazione fotografica – Centri storici e Piani Resinelli

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art. 1 delle N.T.A. del P.G.T.

art. 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione negli ambiti A appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per i singoli ambiti dalle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme. Gli allegati di cui al precedente art. 2 individuano gli edifici dove è possibile procedere secondo le modalità di intervento di cui all'art. 44. delle N.T.A. del Piano delle Regole ed i comparti per i quali è possibile proporre la ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica già individuati e per quelli proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano Attuativo di cui agli artt. 3 e 5a delle N.T.A. del P.G.T. e di cui all'art.27 delle N.T.A. del D.d.P..

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo art. 13 delle presenti norme e dell'art. 35 delle N.T.A. del D.d.P..

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di pianificazione, previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.R. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art.5b delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo art. 12.

art.4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dall'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole la densità edilizia negli ambiti A è pari a quella esistente, così come calcolata all'art.14 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire totalmente e/o parzialmente o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale o da trasferire all'interno dell'ambito A. Per essi valgono gli indici di cui all' art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di ambito (+ 10% massimo del volume esistente).

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine e/o dal trasferimento, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume dichiarato negli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo-morfologico compresi gli allineamenti degli insediamenti previsti da mantenere oltre che gli altri indici di ambito.

art. 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite dall'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed individuano gli Ambiti di Trasformazione da attuare mediante Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.).

Di ciascun Ambito, in quanto soggetto a trasformazione urbanistica, l'art. 29 delle N.T.A. del D.d.P., illustra i principali obiettivi da perseguire.

art.6 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI

Gli elaborati grafici di cui all' art. 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A. del P.d.R..

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

Gli schemi compositivi si caratterizzano per i seguenti componenti edilizi:

- Le strutture portanti verticali ed orizzontali;

- Le relazioni spaziali e distributive;
- Gli schemi di percorrenza interna dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- Le aree interne di pertinenza come spazi pavimentati, sia coperti di uso comune che scoperti;
- Le pertinenze a giardino;
- I singoli componenti plastici decorativi e figurativi.

Tali elementi architettonici, plastici e figurativi sono relativi sia all'epoca dell'impianto, sia agli elementi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono significativo sviluppo dell' originario complesso.

Le tipologie edilizie di cui all'art. 18 e di cui all'All. 1A alle presenti norme, si distinguono più precisamente in:

Case a corte (2.4.2): caratterizzate da

1. Ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
3. Spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
4. I vari piani dell'edificio;
5. Corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

Casa a schiera(2.4.1.): caratterizzate da:

1. L'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
2. La gerarchia funzionale dei vari piani;
3. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

Villa,Villino (2.4.5): distinti in:

- Villa storica di origine nobiliare quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
 - Villino borghese otto-novecentesco.
- caratterizzati da

1. Viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore;
3. Spazio distributore e spazio distribuito;
4. La gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;
5. La gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
6. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
7. Il rapporto con l' area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);
8. Gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

Casa in linea, "Casamento" (2.4.3): plurifamiliare (...) in cui l'aggregazione degli alloggi avviene secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale.

Edifici specialistici (2.4.6.): Tipi edilizi strutturati per associazioni di vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali) costituenti strutture edilizie isolate o inserite in un tessuto edilizio con funzioni, attuali o in origine, di servizio al lavoro agricolo (mulini, frantoi ecc.), edifici di posta, piccole strutture fortificate, edifici produttivi preindustriali; Edifici per il terziario amministrativo pubblico, chiese, scuole, ecc. Cappelle, cippi, piloni votivi della devozione popolare.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

l'associazione dei vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali).

Casa a torre (2.4.4): Caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, con elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato originariamente a stalla, e con ampi portali era nettamente separato dal piano superiore a cui si accedeva tramite una scala esterna, il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna.

Caratteristiche della casa a torre sono l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a volta in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno.

Per le tipologie abitative esistenti, vige l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e delle tipologie non abitative in disuso o contrastanti con il contesto architettonico o con l'ambiente.

art. 7 - STANDARDS E PARCHEGGI PRIVATI

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni degli ambiti "F" per attrezzature collettive (standards comunali) e/o di interesse comune di cui all'art. 54 delle N.T.A. del P.d.R., individuate o non dagli allegati di cui al precedente art.2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dal sopracitato art. 54.

Qualora sia dimostratamente impossibile creare aree di parcheggio privato l'operatore può produrre la polizza fideiussoria di cui all'art. 7 per la realizzazione dei parcheggi privati.

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di parcheggi pubblici al servizio dei Centri Storici.

art. 8 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE, PIANO DEL COLORE

Nelle zone di recupero, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto, se ed in quanto coerenti con la tradizione locale. Per le zone di recupero, per ogni intervento edilizio valgono le seguenti prescrizioni se ed in quanto non in contrasto con quanto previsto dall'appendice B della D.G.R. n°. IX/2727 del 22 dicembre 2011, finalizzate al miglioramento del disegno architettonico esistente e alla conservazione di quello originario ancorché celato dall'attuale configurazione edilizia degli immobili.

a) Facciate e Piano del colore

In generale verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti se eseguiti con particolari procedure e tecniche. I colori di facciata saranno conformi al Piano del colore, se vigente, o proposti in coordinamento con i colori preesistenti e/o degli edifici confinanti.

In particolare:

a.1 - per le coperture esistenti sono consentiti lievi modifiche alla sagoma e al dimensionamento delle stesse dovute ai necessari interventi di adeguamento tecnologico, funzionale (convogliamento delle acque) e di isolamento ritenuti compatibili dall'organo di controllo. Questi interventi sono da eseguirsi nel mantenimento dei manti di copertura in cotto, degli stipiti in pietra, dei balconi, delle inferriate e di ogni altro elemento costruttivo caratterizzante l'ambiente architettonico locale, che dovranno essere conservati ed eventualmente integrati.

Diversamente le coperture, i rivestimenti, le lattonerie e gli elementi costruttivi contrastanti con il carattere architettonico locale, non potranno essere confermati;

a.2 - il paramento esterno in pietra locale dovrà essere mantenuto ed eventualmente integrato quando risulti essere un segno superstito e significativo della storia dell'edificio e/o del contesto urbano;

a.3 - il ripristino dell'intonaco come l'originario, le decorazioni superstiti, previa loro eventuale bonifica, dovranno essere salvaguardati e confermati.

Altrettanto dicasi per le tinteggiature tradizionali di carattere locale. In ogni caso è esclusa la loro sostituzione con materiali e finiture contrastanti con il carattere architettonico originario e con quello dell'ambiente circostante;

a.4 - le tinteggiature dovranno essere di colore tenue e discreto e coerenti con gli indirizzi del Piano del Colore di cui all'Allegato 1B, se vigente;

a.5 - le tinte dei serramenti, dei parapetti in ferro e delle opere da lattoniere dovranno essere coordinate con quelle delle pareti;

a.6 - è vietato verniciare, intonacare e tinteggiare organismi costruttivi in pietra a vista quali gli stipiti, le mensole, gli architravi, i davanzali ecc.;

a.7 - i risvolti laterali delle fronti esterne dovranno essere trattati e completati con le fronti a cui sono adiacenti;

a.8 - è ammessa l'apposizione di nuove insegne pubblicitarie ad esclusione del tipo a bandiera, anche illuminate, purché armonizzate con l'ambiente e adeguate per sobrietà, equilibrio di forma, di colori e di immagini;

a.9 - sono vietati, comunque, l'introduzione o la conferma delle forme, arbitrarie e casuali, dei colori sgargianti in abbinamento contrastante, come pure l'uso improprio dei materiali costruttivi.

b) Particolari costruttivi balconi e ballatoi

In generale tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o in c.a. di spessore simile a quelli di pietra, con pavimentazione del balcone o ballatoio in pietra.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

In particolare:

b.1 - gli architravi e gli stipiti in pietra locale dovranno essere mantenuti e restaurati o sostituiti con altri della medesima fattura; lo stesso dicasi per le soglie, i gradini, i davanzali e le mensole dei balconi in pietra;

b.2 - le opere in ferro per gli esterni per la formazione di parapetti, ringhiere, recinzioni, grate, inferriate, pergolati, corrimani e simili devono essere confermate e rinnovate; le eventuali nuove opere in ferro dovranno essere caratterizzate dai disegni essenziali e semplici, armonizzati con le preesistenze circostanti che risultino essere coerenti con l'originario ambiente architettonico locale;

b.3 - i pluviali esterni dovranno essere raccordati alle tombinature comunali in base a specifiche indicazioni comunali; tutti i pluviali e canali dovranno avere sezione circolare, in rame e/o di colore marrone testa di moro o di colore armonizzato agli elementi tipologici già presenti;

b.4 - è vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi, gli affreschi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali, o decorazione che risulti incorporato nelle murature originarie. Di tali opere sono prescritte la conservazione e il restauro e ne sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento.

c) Infissi e porte Portoni e cancelli

In generale i portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.

Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola.

In particolare:

c.1 - è ammessa la formazione di nuove aperture per autorimesse comunicanti direttamente con gli spazi pubblici purché coerenti con le aperture esistenti sul fronte conformizzandosi e armonizzandosi con l'intera facciata senza procurare pregiudizio all'utilizzo dell'area pubblica prospettante; qualora comportino uno sbilanciamento del prospetto la loro formazione è

vietata. E' consentita la realizzazione di nuovi passi carrai al fine di permettere l'accesso veicolare all'interno delle proprietà private. E' altresì ammessa la formazione di ricoveri per autoveicoli accessibili dai cortili interni di proprietà, esclusivamente con il riutilizzo del volume preesistente, dove l'accessibilità veicolare sia in condizioni di assoluta sicurezza per la pubblica incolumità. I nuovi cancelli se in ferro, dovranno essere a disegno semplice e trasparenti e le porte carraie in legno;

c.2 - i serramenti esterni, i sistemi di oscuramento, le porte, i portoni dovranno essere in legno, con o senza supporto interno in p.v.c, alluminio, ecc. purché conformati a quelli tradizionali in legno e verniciati con tinte ricorrenti, ad esclusione di profili squadri e con supporto metallico naturale o anodizzato;

c.3 - i vani delle finestre, delle porte e di tutte le aperture in genere dovranno avere forma rettangolare o quadrata e comunque alle aperture già presenti nell'intorno. E' prescritto il restauro di aperture circolari solo nei casi di preesistenze documentate fotograficamente, solamente se riconducibili alla tradizione locale o se aventi particolare carattere di pregio. E' vietata la formazione di nuove aperture con profili curvi o mistilinei. E' consentito il voltino curvo per le aperture da collocare in un contesto dove tale caratteristica è ricorrente;

c.4 - sono vietati, comunque, l'introduzione o la conferma delle forme, arbitrarie e casuali, dei colori sgargianti in abbinamento contrastante, come pure l'uso improprio dei materiali costruttivi;

c.5 - le chiusure esterne preesistenti in forma di ante e griglie, di caratteristiche coerenti con l'ambiente originario, dovranno essere mantenute ed eventualmente estese.

a) Scale esterne

Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.

In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.

b) Sistemazioni esterne

Sono vietate le insegne luminose a luce diretta (illuminazione interna) mentre sono ammesse solo insegne a illuminazione a luce indiretta (punto luce distante).

e.1 - le pavimentazioni delle piazze, delle strade, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico o di uso pubblico dovranno essere realizzate in selciato di lastre di pietra locale o in ciottoli di fiume, ove esistenti. Lo stesso dicasi per gli spazi privati direttamente comunicanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico;

e.2 - i preesistenti muri di recinzione di giardini confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno essere restaurati conservando le stesse caratteristiche originarie e le stesse dimensioni;

e.3 - non è consentita l'elevazione di nuovi muri di recinzione lungo le strade pedonali e veicolari a motivo dell'ostacolo che gli stessi costituirebbero alla percezione visiva dell'ambiente, al suo soleggiamento e alla sua illuminazione.

Inoltre è vietato la posa di recinzioni con catene e piantane in materiale sintetico, dissuasori in cemento ed elementi coprenti di recinzioni esistenti come stuoie e/o pannelli prefabbricati;

e.4 - non è consentita la conservazione di tutti gli elementi di disordine ambientale e urbanistico esistenti alla data di adozione del P.G.T., quali i rappezzi delle coperture, realizzati con materiali fra loro diversi, gli allungamenti e gli sfalzamenti delle falde, gli sbalzi di vani o di gabinetti, i tamponamenti di logge originarie e di balconi, le verande di ripiego, le tettoie aggiunte a porticati, gli impianti tecnici di ventilazione e riconducibili in vista, le tettoie isolate, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego non recapitanti le acque meteoriche direttamente alle tombature, le recinzioni di ripiego, costituite da materiali casuali o di recupero, i pollai, le conigliere e i canali realizzati con materiale di recupero e costituenti elementi di degrado benché aventi carattere non

provvisorio, come tutte le altre forme di utilizzazioni del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle Norme di ambito;

e.5 - è ammessa la formazione di depositi temporanei solo in concomitanza dell'impianto di cantieri edilizi e limitatamente al tempo strettamente occorrente per l'esecuzione dei lavori, con facoltà comunale di prescrivere la parziale o totale rimozione nei casi di ingiustificati o eccessivi prolungamenti di tempo;

e.6 - è ammessa la conservazione di serre, verande, pergolati, ripari per attrezzi di giardinaggio, floricoltura o orticoltura, di legname, di orti e di arredi esterni, purché organizzati in modo coordinato e nel quadro di un'organica sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza dei fabbricati e di quelle risultanti libere da edificazione alla data di adozione del P.G.T..

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore di cui all'Allegato n°. 1B alle N.T.A. se vigente ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate.

art. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

In attuazione di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A.:

a - i Piani di recupero relativi ai comparti potranno prevedere di norma parcheggi privati interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art. 7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

b - dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

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

d - gli spazi inedificati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui all'art. 44 delle N.T.A. del P.d.R..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi ed, in subordine, in autobloccanti e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto (art. 44 - N.T.A.-P.d.R.).

art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella categoria "A" di cui all'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole

- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o

- modificare le aperture esistenti o proporre delle altre;

- prevedere le nuove aperture di cui al precedente art. 8.c;

- prevedere la formazione di nuove aperture per vetrine, negozi, laboratori, vani da adibire ad attività terziarie, commerciali e d'uso pubblico;

a condizione che le stesse si armonizzino con il contesto urbanistico e architettonico e non costituiscano alterazione o mutilazione di preesistenze architettoniche meritevoli di conservazione e sulla base dello

studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento (tipologia di appartenenza di cui all'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dell' art. 12 delle presenti norme).

art. 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I CASELLI

Per gli edifici rurali di cui al successivo A.R. n°. 4 (Parco dei Caselli Pedemontani) e di cui al successivo art. 58.2, evidenziati o non negli allegati di cui al precedente art. 2, la documentazione del progetto di cui al successivo art. 12 dovrà prioritariamente confermare l'anno di costruzione e se l'edificio risulterà antecedente al 1888 e di valore storico-architettonico-culturale di cui al PTCP e/o al Piano di Gestione del SIC della Grigna Meridionale gli interventi saranno di tipo rigorosamente conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) con o senza cambio di destinazione d'uso richiesti anche da soggetti diversi da quelli di cui all'art. 60 L.R. n°. 12/2005.

Per gli edifici esistenti e realizzati successivamente al 1888 o in precedenza ma non di valore storico-architettonico-culturale di cui al PTCP e/o al Piano di Gestione del SIC della Grigna Meridionale, non utilizzati ai fini agricoli, di cui all'art. 10.4.a3 della L.R. n°. 12/2005, saranno ammissibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti e cambio di destinazione d'uso di cui di seguito, richiesti anche da soggetti diversi da quelli di cui all'art. 60 della L.R. n°. 12/2005.

Per quanto attiene il cambio d'uso ai fini abitativi, in assenza dei requisiti di abitabilità saranno ammessi solo per ricovero temporaneo di persone.

Non costituiscono impedimento al recupero dei caselli esistenti non utilizzati ai fini agricoli localizzati successivamente alla data di adozione del P.G.T. purché venga dimostrata la loro effettiva esistenza, previo presa d'atto con apposita deliberazione di aggiornamento dell'All. A del Doc. 1A del P.G.T..

Per documentate esigenze di carattere igienico – funzionali e tecnologico, è ammissibile un ampliamento “una-tantum” in attuazione del P.G.T. e/o dei P.R.G. previgenti nella misura di 24 mc. per le costruzioni situate sino a 800 m. sul livello del mare; sopra a tale quota l'ampliamento “una tantum” è ammesso nella misura di 22 mc. Detti ampliamenti dovranno avvenire a Permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle originarie caratteristiche fisiche degli edifici (murature, coperture, aperture, uso del legname), nel rispetto dei seguenti indici:

If: = esistente + integrazioni e comunque < 5,00 mc/mq

Sf = Sc ampliato di 1,50 ml di area di proprietà lungo il perimetro dell'edificio

Dc: esistente e distanza dai fabbricati esistenti secondo norme del
Codice Civile, dal
Regolamento Edilizio e dal Regolamento Comunale

di Igiene per gli ampliamenti;

Ds: esistente e distanza dal ciglio stradale di m. 5,00 per gli ampliamenti

H.: esistente

Sulle aree di pertinenziali potranno essere realizzati portici o tettoie aperte almeno su due lati, da adibire a legnaia, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc: superficie coperta comunque non superiore a mq. 12.00 lordi;

H: altezza massima al colmo dei fabbricati = 2.50 m;

Ds: 5.00 m

Dc: 5.00 m

I suddetti edifici dovranno verificare quanto segue:

- distanza dai fabbricati esistenti secondo norme del Codice Civile.
- mascheramento alla vista dalla strada mediante la costruzione principale oppure quinte arboree.
- Le tettoie dovranno comunque essere realizzate con struttura portante in legno e copertura in tegole in laterizio o in lastre in pietra nel rispetto delle caratteristiche del fabbricato principale.

Sarà ammesso la realizzazione di nuovi vani interrati, con formazione di scaletta di accesso all'esterno pari al 50% della superficie coperta comprensiva dell'eventuale ampliamento.

Si danno inoltre le seguenti prescrizioni:

- le porte, serramenti ed ante saranno in legno massiccio totalizzato scuro;

- ogni tipo di muratura aggiuntiva dovrà essere realizzata come la parte prevalente del fabbricato e trattato come il preesistente, salvo diverse prescrizioni dettate dalla Commissione Paesaggio.
- Potranno essere realizzati balconi interamente in legno con profondità massima di m. 1,50 salvo diverse prescrizioni dettate dalla Commissione Paesaggio.
- Dovranno essere restaurati e ripristinati tutti i manufatti esterni: muri a secco, fontane, lastronature, ceppi, ecc.
- Per ragioni di comprovata necessità, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni non superiore a mq. 1,15 per le finestre e mq. 1,90 per le porte da realizzare con le tecnologie originali e caratteristiche come l'esistente, salvo diverse prescrizioni dettate dalla Commissione Paesaggio.

E' vietato:

- il recupero dei sottotetti di cui all'art. 14
- l'apertura di lucernari sulle coperture;
- la collocazione di antenne per telecomunicazione telefonia mobile
- torrini prefabbricati

Gli eventuali impianti igienico – sanitari saranno eseguiti o adeguati secondo le modalità esecutive indicate puntualmente dall'Amministrazione Comunale e dalla locale ASL. e comunque all'esterno delle zone di salvaguardia delle risorse idriche nel rispetto dell'art. 59 delle presenti N.T.A.

Il Sindaco si riserva di verificare la corretta installazione degli impianti di smaltimento delle acque reflue con recapito nel suolo realizzati nel rispetto delle normative vigenti in materia (D. Lgs. 152/99 e l.r. 62/85). Per trasformazioni d'uso abitativo, anche senza opere sarà prescritta la realizzazione di idoneo impianto come prescritto dalla D. Lgs. 152/99 e l.r. 62/85.

Dovranno comunque essere rispettati i disposti della presente normativa e precisamente degli artt. 23, 44 e 59 delle presenti norme.

La convenzione di cui al Permesso di Costruire convenzionato dovrà regolamentare anche l'adeguamento e la manutenzione degli spazi d'ingresso all'edificio, siano essi pubblici (Sentiero) che privati a formare slarghi e /o zone di sosta e/o altro.

Dell'ampliamento "una-tantum", non potranno beneficiare quegli edifici realizzati in virtù di concessioni edilizie per piccoli ricoveri di attrezzi agricoli realizzati dopo la data 02/02/1985.

In caso di degrado totale o di assenza della struttura di copertura, sarà ammessa la ricostruzione di quegli edifici di comprovata precedente esistenza (identificazione catastale, atti o perizie pubbliche o testimonianza giurata, ecc.) e comunque sarà ammessa salvo diverse descrizioni inserite in atti pubblici, la ricostruzione di un solo piano fuori terra. La tipologia e l'altezza a cui riferirsi saranno determinate in base alle caratteristiche degli edifici circostanti o tipologie similari e tradizionali più ricorrenti.

Condizioni per l'intervento

Tutti gli interventi comportanti modifiche dello stato attuale sono assoggettati al rilascio del permesso di costruire convenzionato, sentito il parere della Commissione Paesaggio, previo ottenimento dei prescritti pareri relativi agli specifici vincoli insistenti sull'area d'intervento (autorizzazione paesaggistica) e del parere igienico sanitario della locale ASL ai sensi dell'art. 220 del TULLSS approvato con R.D. 27/07/1934 N. 1265.

Gli interventi previsti sui Caselli compresi nel SIC della Grigna Meridionale e nella sua Area Vasta, saranno assoggettati a specifico Studio di Valutazione di Incidenza.

Ogni opera realizzata in difformità dalla presente norma dovrà sottostare alla normativa sanzionatoria prevista dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 e nel caso l'abuso venga rimosso, dovrà essere ripristinata con le caratteristiche dimensionali, tipologiche e formali prescritte.

art. 12 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto, sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) Documentazione sullo stato di fatto dell'intero edificio dell'intervento

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto

di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzi: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto dell'unità o delle unità dell'intervento

- b.1) progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:
 - relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b.2) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- b.3) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;
- b.4) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- b.5) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- b.6) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- b.7) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- b.8) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- b.9) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- b.10) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo stato di fatto e di progetto.

Le convenzioni per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire singoli, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti all' art. 2 che precede, avranno i contenuti di cui al successivo art. 36.e ed i seguenti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui all'art.4 delle presenti norme;
- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dagli artt.6,6a e 6b delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta a scomputo degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione e/o di adeguamento previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili gravate dal vincolo di servitù di cui all'art. 54.9.c delle N.T.A. del P.G.T.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio per i parcheggi privati;
- adeguata garanzia fidejussoria.

Art.14 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in ambito A, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in ambito A, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di commercio, ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

3) **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: PARCO AGRICOLO URBANO LOMBRINO-CREBBIO-ZANA**

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco Agricolo Urbano Lombrino-Crebbio-Zana di cui alla specifica Unità di Paesaggio rurale ed alla Rete ecologica, comprende:

- il territorio agricolo e boscato
- percorsi di interesse paesistico, percorsi ciclabili e rurali
- il reticolo idrico
- l'Ambito C/S^① in località S.Giorgio

per le quali valgono le rispettive prescrizioni.

Le singole zone sono comprese in un unico Ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale e delle attività connesse se compatibili e per promuoverne la sua fruizione, attraverso la percorribilità dei sentieri ed attività di tempo libero e di educazione ambientale promosse all'interno dell'Ambito.

Descrizione

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco Agricolo Urbano Lombrino-Crebbio-Zana comprende l'Ambito territoriale coinvolto dal progetto provinciale per il corridoio ecologico lago-montagna

Obiettivo

La formazione del Parco Agricolo Urbano Lombrino-Crebbio-Zana si propone di:

- salvaguardare le zone di maggior valore ambientale
- impedire qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici e gli interventi al servizio dell'agricoltura così come previsto dagli artt. 52 e 57.
- vietare tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non

siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

- potenziare la fruibilità degli spazi per fini di tempo libero e sportive, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di ambiti compresi nell'ambito del Parco.
- garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra Ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva.

12) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE: TURISMO E CULTURA

Quest'Ambito di Riqualificazione si propone la valorizzazione e fruizione del patrimonio storico, paesaggistico e culturale di Abbadia Lariana oltre che nell'ottica di meglio certificare la sua identità, anche nell'ottica di promuovere una nuova fase turistica di Abbadia Lariana, non solo di tipo stagionale legata ai suoi aspetti paesistico-ambientali e naturali ma più continuativa in quanto fondata anche sul suo patrimonio storico e culturale, così come documentato dai suoi centri storici e dai numerosi beni culturali individuati.

Perché questa promozione abbia successo non deve essere solo promossa a livello locale ma deve anche essere coordinata con le analoghe iniziative a livello di bacino lariano e di Comunità Montana.

È un Ambito che può già avvalersi di iniziative intraprese in passato, quali alcuni interventi di riqualificazione di centri e di edifici storici (Centro Storico di Linzanico; Museo Setificio Monti; ecc.) e che può promuovere altre iniziative

- a livello edilizio-architettonico quale la riconversione delle Miniere di cui all'Accordo di Programma Piani dei Resinelli ad uso turistico e scientifico-sperimentale;
- a livello più minuto (lavatoi, edicole, sentieri, ecc.) a comprendere anche il patrimonio etnografico rappresentato dalle feste tradizionali (di S. Apollonia, di S. Antonio, del vecchio borgo di Linzanico ecc.).

Il Documento di Piano propone a sua volta altre iniziative a livello di organizzazione urbana (centri storici da recuperare, anche nell'ottica di alberghi diffusi percorsi ciclopeditoni da sviluppare, realizzazione di specifici percorsi naturalistici, culturali e ricreativi, potenziamento delle attrezzature comunali e scolastiche anche in un'ottica di turismo culturale) e più in generale di riqualificazione ambientale (parchi urbani da formare ed aree verdi da valorizzare, l'immagine pubblica da costruire ed il sistema viario da riorganizzare).

Tra questi percorsi si propone quale percorso culturale e naturalistico di eccellenza quello che raccorda il Museo Setificio Monti con il Museo delle Miniere di Piani dei Resinelli, attraverso il sentiero dei Campelli ed in connessione con la stazione ferroviaria di Abbadia Lariana e quindi con il territorio più vasto della Provincia e della Regione Lombardia

Queste iniziative sono promosse sia a livello di Ambiti di Riqualificazione sia a livello di Ambiti di ristrutturazione. In particolare l'Ambito C/S ① in località S. Giorgio adempie allo scopo di sostenere questa promozione sia a livello di attività necessarie e/o complementari (agriturismo, ricette e di ricerca, ecc.) sia a livello logistico sostenendo attività parallele di riqualificazione di altre parti del territorio comunale.

- [indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo](#)

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli Ambiti di Trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi commi.

- [criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico](#)

Art. 23 - TUTELA PAESAGGISTICA E QUALITÀ AMBIENTALE

TUTELA PAESAGGISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio e la sua fruizione culturale e sociale, persegue la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici in attuazione del D.Lgs n°. 42/2004:

Art. 45

Prescrizioni di tutela indiretta di:

Torre "Terrazza" Crebbio; ex Municipio Linzanico;

Chiesa S. Bartolomeo,

Filatoio ex Monti;

Castello "La Torraccia" di cui all'art. 44.7.a delle presenti norme.

Art. 136 lett. a comma 1: beni paesaggistici individui;

Lett. b comma 1: ville, giardini, parchi

Lett. c comma 1: bellezze d'insieme; Lett. d comma 1: bellezze o panoramiche

Art. 142.1.

b 300 metri dalla linea della battigia del lago di cui all'art. 59 R6 delle presenti norme

c 150 metri da ciascuna sponda o piede degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Valle di Linzanico; Torrente Zerbo; Val Geron e Spondanelli; Valle di Rialba; Val della Farina) di cui all'art. 59.R4 delle presenti norme

d la montagna per la parte eccedente 1600 metri di cui all'art. 59.R7 delle presenti norme

f Parco Valentino di cui all'art. 41.c delle presenti norme

g Boschi di cui all'art. 58 delle presenti norme

ed in attuazione di

- D.M. 15 aprile 1958 fascia costiera compresa tra la linea della battigia e la S.P. n° 72

- D.M. 15 luglio 1954 Piano dei Resinelli

- Deliberazione del 22 febbraio 1989 della Com. Provinciale area a monte ed a valle della S.S. n° 36 tra l'uscita della galleria in località S. Bartolomeo di Abbazia Lariana e l'imbocco in galleria in località Maggiana di Mandello del Lario.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.P.R. articolo che si recepisce integralmente e in attuazione della D.G.R. IX/2727 del 22 dicembre 2011, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dall'art. 31 delle presenti norme e dall'Allegato n° 6 del Doc. n° 1 – B.

In particolare l'Ambito di Riqualificazione n° 1– Paesaggio e Rete ecologica (art. 31) caratterizza il paesaggio e la rete ecologica di Abbazia Lariana.

NORMATIVA PAESAGGISTICA

La tutela e la qualificazione dell'ambiente si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione ai beni paesaggistici coinvolti direttamente e indirettamente: occorre cioè determinare la compatibilità tra le risorse naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L'Autorizzazione paesaggistica e' normata dalla legislazione vigente così come precisata dalla D.G.R. IX/2727 del 22 dicembre 2011.

Ai fini dell'attribuzione della valenza paesaggistica al P.G.T. e quindi alle trasformazioni proposte, vengono individuate per l'intero territorio Comunale le Unità di Paesaggio. (All. n° 6– Doc. n° 1B)) redatta ai sensi e per gli effetti degli Artt. 8 e 35 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R. ed in coerenza con le linee guida per l'esame paesistico dei progetti (D.G.R. 22-12- 2011 n. IX/2727).

Pertanto i progetti riguardanti interventi edilizi di nuova costruzione, di modifica dell'esistente dovranno essere accompagnati da apposita relazione di compatibilità paesaggistica redatta ai sensi della D.G.R. n. IX/2727 e succ. modifiche e integrazioni con l'osservanza delle seguenti prescrizioni.

a) Nell'ambito paesaggistico di elevata naturalità dei luoghi al di sopra della linea di livello di 800 mt e di cui all'Unità di Paesaggio "Le dorsali e i Sistemi del rilievo prealpino" e "Le Valli e i Versanti interni" di cui all'art. 31.1, valgono le disposizioni del P.P.R. di cui all'art.17 delle sue NdA e di cui all'All.1A alle presenti norme, mentre per gli eventuali interventi di tipo edilizio ammissibili da P.G.T. dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 così come sintetizzati dall'All. 1A delle presenti norme e dovranno essere utilizzati, sempre quando possibile, tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria.

Sono vietate interventi edilizi per nuove abitazioni al di fuori dei Piani di Gestione Aziendale agricola ex LR n.12/2005.

Oltre alla viabilità carrozzabile esistente che viene confermata, è vietata la realizzazione di nuove strade carrozzabili

tranne eventuali raccordi per motivate esigenze, ammessa la riqualificazione delle strade gippabili fino alla larghezza max. di mt.2,50 nonché la realizzazione anche di nuovi tratti per motivate esigenze finalizzate al recupero ambientale, allo svolgimento delle attività agricole, all'esercizio delle attività agrituristiche, alla sicurezza idrogeologica e dagli incendi e altre motivazioni compatibili.

Divieto di circolazione di veicoli a motore tranne quelli autorizzati.

Vietata nelle zone cacuminali, la posa di antenne tralicci, pali, cavi ecc. in grado di alterare significativamente il profilo dello sky-line.

Tali attrezzature quando indispensabili devono essere poste sui versanti, con leggibilità sullo sfondo degli stessi, senza visuali di emergenza a cielo libero.

Nei casi di servizi a raggio le attrezzature potranno esse replicate anche sui due versanti. Per tali opere obbligo di V.I.A. o applicazione della D.G.R. n. IX/2727 ai fini della verifica della compatibilità paesistica.

Obbligo di osservanza delle emissioni rumorose da contenere nei limiti più restrittivi fissati dal piano del rumore cittadino e assimilabili.

- b) Nell'ambito paesaggistico di cui all'Unità di Paesaggio "Il lago e i paesaggi insubrici" rurali di cui all'art. 31.1 a tutela e valorizzazione della naturalità dei luoghi, sono vietate nuove attività industriali, direzionali, commerciali, tranne eventuali attività di agriturismo, artigianali di servizio, commerciali di vicinato con sup. massima di mq.150, se ed in quanto ammesse dal P.G.T. Per gli interventi edilizi di nuove costruzioni e ampliamenti in tali aree valgono le norme specifiche riferite agli ambiti del P.G.T. opportunamente integrate per consentire interventi sui fabbricati esistenti secondo la normativa di cui all'art. 31.1 ed all'Allegato n°. 1A delle presenti norme.

Sono vietati interventi edilizi per nuove abitazioni in ambiti agricoli ad esclusione di quanto previsto dalla ex L.R. n.12/2005 e dagli artt. 52 e 57 delle presenti norme.

All'interno di questi ambiti paesaggistici valgono le altre prescrizioni di cui al precedente ambito per quanto riguarda:

- la viabilità carrozzabile esistente
- la realizzazione di nuove strade carrozzabili
- la riqualificazione delle strade gippabili nonché la realizzazione anche di nuovi tratti per motivate esigenze
- il divieto di circolazione di veicoli a motore tranne quelli autorizzati
- il divieto nelle zone cacuminali, di posa di antenne tralicci, pali, cavi ecc.
- l'osservanza delle emissioni rumorose

Per gli eventuali interventi ammissibili da P.G.T. di tipo edilizio dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 così come sintetizzati nell'Allegato 1A delle presenti norme, ed utilizzati, sempre quando possibile tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria

- b1) Nell'ambito paesaggistico di cui all'Unità di Paesaggio "Il lago e i paesaggi insubrici" urbani di cui all'art. 31.1, nei quali sono ricompresi anche ambiti strutturalmente qualificabili con caratteri di pregio ambientale e naturalistico, per gli interventi edilizi di nuove costruzioni e ampliamenti in tali aree valgono le norme specifiche riferite agli ambiti del P.G.T. opportunamente integrate per consentire interventi sui fabbricati esistenti secondo la normativa tipologica di cui all'art.31.2 ed Allegato n°. 1A delle presenti norme .

Per gli eventuali interventi ammissibili di tipo edilizio dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 ed utilizzati, sempre quando possibile tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria.

- c) Gli interventi nelle zone A e B di cui al P.R.G. del 1985, non sottoposti ad autorizzazione paesaggistica, saranno sottoposti all'esame di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 11045 dell' 8 novembre 2002, essendo tali zone comprese nell'Ambito di grado 5 di sensibilità paesistica.

QUALITÀ AMBIENTALE

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 4 del Doc. 1 – B, la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

In particolare la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per il corretto inserimento dei nuovi interventi in relazione ai caratteri paesistico – ambientali del contesto locale ed alla presenza di ricorrenze ordinatrici del paesaggio quali:

- a) Sentiero del Viandante

Gli interventi singoli o in A.T. lungo il Sentiero del Viandante adotteranno soluzioni coerenti con i caratteri materici e cromatici di questa importante ricorrenza ordinatrice del paesaggio, in attuazione di quanto disposto dal DGR IX/2727/2011 di cui all'All.1A alle presenti norme– Viabilità storica (2.1.1.).

- b) Geosito Miniere dei Piani dei Resinelli

Per questo geosito, valgono le categorie compatibili di trasformazione di cui all'All. 1A alle presenti norme – Emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche (1.1.1).

- c) Sistema SP 72 – via Lungolago Per il sistema insediativo che si è sviluppato lungo la S.P. 72 e la via Lungolago di cui all'art. 31.11, ad interessare la fascia dei 300 metri della battigia del lago di cui all'art. 59.R6 delle presenti norme, valgono le prescrizioni di cui ai citati artt. 31.11 e 59.R6 e le categorie compatibili di trasformazione di cui agli elementi

costitutivi del paesaggio n.1.1.6 – laghi, fiumi, n. 1.1.8 – Corsi d’acqua, n. 2.1.1 – Viabilità storica, n. 2.2.7 – giardini e verde privato, n. 2.3.5 – Insediamenti rivieraschi.

La relazione di cui sopra, in riferimento in particolare alle tre (a, b, c) ricorrenze ordinatrici del paesaggio di Abbazia Lariana, deve essere corredata da una ricognizione speditiva del contesto e cioè da un elaborato che documenti cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi ed in particolare i fattori di dequalificazione del paesaggio (ambiti, aree, sistemi ed elementi di degrado esistenti e/o a rischio di degrado) e gli interventi volti a garantire una maggior qualità delle trasformazioni consentite.

COERENZA DEL P.G.T. CON IL P.T.R. – P.P.R.

Così come indicato dall’art. 32 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dalla D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 dal P.T.C.P. della Provincia di Lecco e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all’All. n° 6 – Doc. 1 B (Carta dei beni paesaggistici) e di cui all’All. n°1 del Doc. n° 3 C (Carta del Paesaggio).

Il P.G.T. si propone quindi come “atto a maggiore definizione” rispetto al P.P.R., al P.T.C.P. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell’intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all’intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2001 e s.m.i..

S.I.C. DELLA GRIGNA MERIDIONALE

Gli interventi che comportano consumo di suolo ricadenti nel SIC o nell’Area Vasta di cui al Piano di Gestione del S.I.C., anche facenti parte del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, dovranno essere assoggettati a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza, che dovrà valutare in dettaglio l’incidenza dell’intervento sulla conservazione degli habitat e delle specie presenti nel Sito e sulla rete ecologica.

All’interno del S.I.C. e della sua area vasta, valgono se più restrittive le prescrizioni di norma e di azionamento del Piano di Gestione del S.I.C.

L’Ente competente per l’espressione della Valutazione di Incidenza è la Provincia di Lecco.

Art. 35 – INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all’interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riquilificazione, un’apposita relazione accompagnatoria deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare in riferimento agli ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui all’All.n°5 del Doc. 1 – B., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana, paesistica ed alla salute dei Cittadini, anche in attuazione delle “Linee guida per lo sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio” della Provincia.

A - QUALITA’ DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi relativi ad Ambiti di Trasformazione urbanistica, i progetti di opere pubbliche, nonché gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredata anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l’iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall’art. 12 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall’intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l’eventuale riduzione (della SIp e/o del Volume o del suolo da investire con l’attività edilizia) o - addirittura - l’eventuale esclusione dell’utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A) 1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:

- a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
- b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

- 4) Gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

In particolare la relazione / realizzazione deve proporre adeguati sistemi, di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e "l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti".

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n° 8675/2005 e s.m.i., per i Comuni di montagna:

- rimboschimento su una superficie variabile da 1 a 1 mq. per ogni mq. di bosco trasformato esterno al S.I.C. e Z.P.S., mentre all'interno del S.I.C. verrà fatta una specifica Valutazione di Incidenza (V.I.C.) di cui al Piano di Gestione del S.I.C. stesso;
- versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente per i boschi esterni al S.I.C. e Z.P.S..

Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

- 2) In attuazione della D.G.P.V. n° 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azzonati dal P.G.T. come ambito agricolo solo se:
 - abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
 - non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla tav. n° 2 - Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 1b del Doc. n° 1 - G, nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 24 delle N.T.A.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

- 4) Il P.G.T. promuove
 - l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n° 7/6501 del 19 ottobre 2001;
 - il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione ed all'esterno sono subordinati alla

verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 2 - Viabilità al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi negli Ambiti di Trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi quando possibile, a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli Ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall' art. 23 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 Parte I e 35 Parte IV del P.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.P.R..

E - SALUTE DEI CITTADINI

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesistico vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Abbadia Lariana.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

- criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

- a - Nell' Ambito di Trasformazione urbanistica per servizi (C/S^①) attraverso uno specifico Piano Attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza $U_t = 0,20 \text{ mq./mq.}$ fino ad un indice massimo di utilizzazione territoriale di progetto di $U_t = 0,25 \text{ mq./mq.}$ in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dall'art.30 delle N.T.A. del D.d.P. e/o
- attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della Slp);
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior Slp realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di Slp di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento della Slp terziaria (art. 32.B delle presenti norme);
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
 - in attuazione dell'art. 51.3 delle N.T.A. del P.d.R..

- parametri efficienza energetica

5) Il P.G.T. promuove

- l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n°. 7/6501 del 19 ottobre 2001;
- il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

- norme di salvaguardia