

Comune di Pianello del Lario CO

Piano di Governo del Territorio legge regionale 12/2005

Piano delle Regole

Pr 1d - norme tecniche

agosto 2012

Prima stesura:

Piramide Engineering srl *coordinatore scientifico*: prof. arch. Cesare Macchi Cassia
arch. Stefania Artaria, Pietro Macchi Cassia, Michele Roda, Folco Sirtori, Claudio Ferrari

VARIANTE PUNTUALE AL PGT - 2016

a cura dello Studio Associato Maspes di Sondrio – via Alessi, 12.

Adozione:

Approvazione:

D.c.c. n° 38 del 12 Novembre 2015

D.c.c. n° 31 del 7 Ottobre 2016



SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

Autorità Procedente:

Autorità Competente per la VAS:

Segretario Generale:

Adozione: D.c.c n° 38 del 12 Novembre 2015

Approvazione: D.c.c n° 31 del 7 Ottobre 2016

SOMMARIO

PREMESSA	4
PARTE PRIMA - NORME E DEFINIZIONI GENERALI	5
ARTICOLO 1. – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ARTICOLO 2. – ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ARTICOLO 3. – MODALITÀ DI ATTUAZIONE E TIPI DI INTERVENTO	5
ARTICOLO 4. – PIANI ATTUATIVI	7
ARTICOLO 5. – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E RELATIVI TITOLI ABILITATIVI	7
ARTICOLO 6. – DEFINIZIONI E PARAMETRI	9
ARTICOLO 7. – RIFERIMENTI LEGISLATIVI	18
ARTICOLO 8. – NORME RELATIVE A MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI E ACCESSI.....	19
ARTICOLO 9. – NORME RELATIVE A PARCHEGGI.....	20
ARTICOLO 10. – NORME RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DI STRADE PRIVATE	21
ARTICOLO 11. – DESTINAZIONE D’USO	22
ARTICOLO 12. – DOTAZIONE DI SERVIZI COMPUTABILI.....	23
ARTICOLO 13. – CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE	23
PARTE SECONDA - DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE	25
ARTICOLO 14. – AMBITI TERRITORIALI INDIVIDUATI DAL PIANO DELLE REGOLE	25
CAPO PRIMO – (AMBITI ED AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)	26
ARTICOLO 15. – NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	26
ARTICOLO 16. – RES - HABITAT DI COMPLETAMENTO	29
ARTICOLO 17. – VPV - AREE RESIDENZIALI CON VERDE CONNETTIVO DI SIGNIFICATO AMBIENTALE.....	30
ARTICOLO 18. –TUR - AREE PER STRUTTURE RICETTIVE A CAMPEGGIO.....	31
ARTICOLO 19. – PRO - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI: ARTIGIANALI, COMMERCIALI E ANNONARIE.	32
CAPO SECONDO – (IL TERRITORIO EXTRAURBANO RISERVATO ALL’AGRICOLTURA)	34
ARTICOLO 20. - DISPOSIZIONI GENERALI	34
ARTICOLO 21. – AGR_1 - AMBITI RISERVATI ALLA PRODUZIONE AGRICOLA	35
ARTICOLO 22. – AGR_2 - AMBITI RURALI DI ELEVATA NATURALITÀ	37
CAPO TERZO – (SERVIZI E INFRASTRUTTURE)	40
ARTICOLO 23. – SER - AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	40
CAPO QUARTO – (TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA)	41
CAPO QUINTO – (AMBITI DI TRASFORMAZIONE)	41
PARTE TERZA – LA CARTA DEI VINCOLI	42
ARTICOLO 24. - DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO	42
CAPO PRIMO – (VINCOLI LEGATI ALLA PRESENZA DI IMPIANTI O INFRASTRUTTURE)	42
ARTICOLO 25. - FASCE DI RISPETTO STRADALE	42
ARTICOLO 26. - OPERE CONNESSE CON LA FUNZIONALITÀ DELLA RETE VIARIA E SOTTO-SERVIZI TECNOLOGICI	43
ARTICOLO 27. - FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO.....	43
ARTICOLO 28. - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	43
ARTICOLO 29. - DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DA LINEE E CABINE ELETTRICHE	43
ARTICOLO 30. - IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E PER LA RADIOTELEVISIONE	44
ARTICOLO 31. - FASCE DI RISPETTO DELLE STRUTTURE ZOOTECNICHE.....	45
ARTICOLO 32. - TUTELA DALLE ATTIVITÀ AGRICOLE NOCIVE.....	46
CAPO SECONDO – (VINCOLI DI CARATTERE AMBIENTALE PAESAGGISTICO)	46

ARTICOLO 33. - FASCE DI BOSCO NON TRASFORMABILE	46
ARTICOLO 34. - TUTELA DEL VERDE	46
ARTICOLO 35. - FASCE DI RISPETTO DELLE AREE DI POTENZIALE INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	48
CAPO TERZO – (VINCOLI AMBIENTALI CONNESSI CON LA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA DEL TERRITORIO COMUNALE).....	48
ARTICOLO 36. - VINCOLO IDROGEOLOGICO	48
ARTICOLO 37. - FASCE DI RISPETTO DELLE AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	48
ARTICOLO 38. -FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D’ACQUA	48
ARTICOLO 39. – FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE.....	48
ARTICOLO 40. – DEMANIO LACUALE.....	49
ARTICOLO 41. – AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE.	49
ARTICOLO 42. – TUTELA DEL SUOLO, DEL SOTTOSUOLO, DELL’ARIA E DELL’ACQUA.....	49
CAPO QUARTO – (DISPOSIZIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA).....	50
ARTICOLO 43. - GENERALITÀ	50
ARTICOLO 44. – IMMOBILI E PARTI DEL TERRITORIO SOGGETTI A TUTELA MONUMENTALE E PAESISTICA	50
ARTICOLO 45. - INTERVENTI IN PRESENZA DI COMPONENTI AMBIENTALI O PAESAGGISTICHE.	50
ARTICOLO 46. - IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE.....	51
ARTICOLO 47. - AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ	51
ARTICOLO 48. - AMBITO DI SALVAGUARDIA DELLO SCENARIO LACUALE DEL LARIO	51
ARTICOLO 49. - DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL PPR	52
PARTE QUARTA – LA CARTA DEL PAESAGGIO	53
ARTICOLO 50. - GLI “ELEMENTI” CHE CONCORRONO A COSTITUIRE GLI AMBITI DI ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICO AMBIENTALE E LE INDICAZIONI DEL PTCP)	53
CAPO PRIMO – (ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI).....	53
ARTICOLO 51. - APPLICAZIONE DELL’ART. 37 DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.....	53
ARTICOLO 52. - UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	53
ARTICOLO 53. - INTERVENTI IN PRESENZA DI COMPONENTI PAESAGGISTICHE.	54
CAPO SECONDO – (PRECAUZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI)	54
ARTICOLO 54. - TUTELA DEI CHIROTTERI	54
ARTICOLO 55. - INQUINAMENTO LUMINOSO E CHIROTTERI	55
ARTICOLO 56. - TUTELA DELL’AVIFAUNA	55
ARTICOLO 57. - TIPOLOGIE ARBOREE ED ARBUSTIVE	55
ARTICOLO 58. - INQUINAMENTO ACUSTICO	55
ARTICOLO 59. - INQUINAMENTO ATMOSFERICO E LUMINOSO.....	55
ARTICOLO 60. - LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	55
ARTICOLO 61. - LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE.....	55
ARTICOLO 62. -TIPI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE.....	56
PARTE QUINTA- ALTRE DISPOSIZIONI.....	57
ARTICOLO 63. – PRATICHE ORDINARIE IN CORSO D’ISTRUTTORIA	57
ARTICOLO 64. – NORME PER L’INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI	57
ARTICOLO 65. – DEROGHE AL PGT	57
ARTICOLO 66. – REGOLAMENTO EDILIZIO	57
ARTICOLO 67. – INGEGNERIA NATURALISTICA	57

PREMESSA

Le modifiche che seguono, pur con il fine di non sconvolgere la struttura normativa esistente, prevedono innanzitutto il superamento di alcune terminologie che hanno creato qualche difficoltà di lettura e di interpretazione della normativa; in particolare:

- 1 i termini come zone, azzonamenti, standard ecc. vengono evitati quando assumono significato urbanistico perché connessi al lessico della tradizionale strumentazione urbanistica prevedente alla LR 12/05 sul governo del territorio..
- 2 Gli “azzonamenti” dei programmi di fabbricazione e dei piani regolatori non fanno più parte della cultura del PGT, si preferisce pertanto sostituire alla tradizionale “Zona Territoriale Omogenea” il cui valore è concettualmente limitativo, rispetto al termine “Ambito” usato per il PGT.
- 3 Altrettanto limitativo il riferimento alle “aree di standard”, termine superato con l’introduzione del concetto di “aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” previsto già dalla LR 1/2001.
- 4 il perimetro del “Tessuto Urbano Consolidato” di cui all’art. 10 della LR 12/2005 viene riportato anche sulle tavole del Piano delle Regole, perché costituisce la discriminante tra le aree urbane e quelle extraurbane; infatti la normativa deve essere adeguata con le disposizioni del schema fisico richiesto dal “Sistema Informativo della Pianificazione Locale” (Regione Lombardia, febbraio 2008) che deve essere articolato in “shape” non sovrapponibili; da qui l’esigenza di distinguere gli ambiti dalle aree soggette a vincolo.
- 5 si ritiene opportuno anche ricorrere ad alcuni simboli e sigle per rendere più immediata la lettura delle norme e delle tavole, come pure evitare ripetizioni ricorrenti o termini che ingenerano refusi; ad esempio, se si ricorre agli indici di Utilizzazione invece che a quelli volumetrici, è opportuno che il termine “volume” non venga più utilizzato solo in senso “convenzionale”. La SLP inoltre consente inoltre l’associazione della destinazione d’uso di ciascuna parte dell’edificio ad un database che, in prospettiva, potrebbe risultare estremamente utile agli uffici comunali.
- 6 Molte delle disposizioni attualmente previste attengono più al Regolamento Edilizio che alla normativa di piano e sono inoltre implementate dalle legittime richieste dell’Ufficio Tecnico che ha in carico la gestione delle pratiche edilizie; non è possibile in questa fase effettuare stralci importanti senza modificare l’intero articolato attuale, tuttavia è opportuno contrassegnare le parti che potrebbero essere traslate in caso di redazione del nuovo Regolamento Edilizio.

Si ringrazia per la preziosa collaborazione il geom. Giordano Castelli.

PARTE PRIMA - NORME E DEFINIZIONI GENERALI

Articolo 1. – Natura e contenuti del Piano delle Regole

- 1.1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, è strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12: definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
- 1.2. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 12/2005.
- 1.3. Il Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui alla L.R. 12/2005:
 - stabilisce le disposizioni cartografiche e normative che regolano le trasformazioni in tutto il territorio comunale e quindi:
 - nei centri storici e negli insediamenti storici del territorio;
 - nelle aree residenziali, terziarie e commerciali, produttive insediate, ivi comprese le aree libere intercluse e di completamento;
 - nelle aree destinate all'agricoltura, nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.
 - definisce le regole di recupero e trasformazione del sistema insediativo urbano e rurale esistente stabilendo:
 - le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
 - i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale
 - i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
 - le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti.
 - assume i vincoli derivanti da leggi e disposizioni sovraordinate e le limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico-ambientali, quali condizioni per l'ammissibilità e le caratteristiche degli interventi.
- 1.4. Le disposizioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della L.R. 12/2005

Articolo 2. – Elaborati del Piano delle Regole

- 2.1. I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole e ne sono parte integrante:
 - Pr 1d - Norme tecniche
 - allegato 1 - schede degli Ambiti di recupero
 - allegato 2 - schede degli Ambiti di Riqualificazione e Permessi di Costruire Convenzionati
 - allegato 3 – approfondimento: centri storici
 - allegato 4 – approfondimento: modalità d'intervento
 - Pr 1t Carta del Piano delle Regole scala 1:5.000
 - Pr 2t Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000

Articolo 3. – Modalità di attuazione e tipi di intervento

- 3.1. Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso:
 - Permesso di Costruire (P.d.C.) (ai sensi degli artt. 33-40 della L.R. 12/2005)
 - Permesso di costruire convenzionato (P.d.C.c.) con documentazione progettuale corredata da appositi atti convenzionali disciplinanti gli oneri, gli obblighi e le prescrizioni/condizioni di riferimento dei singoli interventi.
 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) (ai sensi degli artt. 41-42 della L.R. 12/2005)
 - Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) (ai sensi dell'art 6 della L. 73/2010)
 - Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) (ai sensi dell'art 19 della L. 122/2010)

- 3.2. In situazioni di particolare complessità funzionale e/o architettonica e/o paesaggistico-ambientale - in relazione alle preesistenze, alle aree di intervento o al contesto - il piano può essere attuato attraverso piano urbanistico attuativo, disciplinato dalle normative vigenti in materia, proposto dai privati o richiesto dal Comune.

Nel dettaglio:

- Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.)
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
- Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.)
- Piano di Lottizzazione (P.L.)

- 3.3. Per le aree del territorio comunale vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi di cui agli art. 3.1 e 3.2 sono condizionati:

- al nulla osta della competente Soprintendenza (per quanto riguarda gli immobili ricadenti nelle fattispecie della Parte Seconda – Beni Culturali del D.lgs. 42/2004)
- al “decreto di autorizzazione paesaggistica” (per quanto riguarda gli immobili ricadenti nelle fattispecie della Parte Terza – Beni Paesaggistici del D.lgs. 42/2004), ai sensi della procedura vigente, per gli interventi che comportano modifica all’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici. Per interventi su aree del demanio lacuale l’ente competente è l’Amministrazione Provinciale. Per interventi in aree boscate l’ente competente è la Comunità Montana.

I progetti di trasformazione in aree non soggette al vincolo paesaggistico (di cui al punto precedente) dovranno essere sottoposti a verifica di impatto paesistico (in conformità alle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” di cui alla delibera della giunta regionale lombarda 7/11045 del 08.11.2002).

Per gli interventi di recupero dei sottotetti (ai sensi dell’art. 64 della L.R. 12/2005), anche se su edifici in aree non soggette a vincolo paesaggistico, è necessario il parere della Commissione Paesaggio.

E’ obbligatorio acquisire il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio anche per gli interventi che non ricadano in ambito vincolato per le seguenti fattispecie:

1. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti che incida sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici¹
2. Interventi di demolizione e ricostruzione equiparati a ristrutturazione edilizia (art. 5.1 Nta del PdR del PGT – senza il rispetto della sagoma preesistente);
3. Realizzazione di autorimesse interrate e non (art. 6.18 Nta) ricadenti nei seguenti ambiti:
 - a) NAF “Centri e Nuclei d’antica formazione” (Cfr. art. 15 NtA)
 - b) VPV “Aree residenziali con verde connettivo di significato ambientale” (Cfr. art 17 Nta)
 - c) AGR_1 “Ambiti riservati alla produzione agricola” (Cfr. 20 art. Nta)
 - d) AGR_2 “Ambiti rurali di elevata naturalità” (Cfr. art. 22 Nta del PdR del PGT)
4. Muri di sostegno, sia terrapieno naturale sia artificiale (art. 9.1 delle Nta del PdR);
5. Parcheggi in deroga al PGT (art. 9.1 delle Nta del PdR)
6. Interventi sugli edifici dei nuclei antichi (art. 9.4 delle Nta del PdR) che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici
7. Realizzazione di strade private (art. 10 delle Nta del PdR) esterne al TUC o ricadenti in ambito di significato ambientale (art. 17 del PTPR);
8. Impianti tecnologici (cabine enel/telecom, linee aeree, tralicci telefonia, pale eoliche, ecc.)
9. Tutela del verde (Cfr. Articolo 34. - Tutela del verde): taglio dei boschi e/o alberi d’alto fusto di essenze pregiate (cedro libano, querce, ulivi, cipressi, magnolia, ecc.)
10. Interventi che modifichino lo stato esteriore dei luoghi e degli edifici posti al di sopra della quota dei 450 m SLM

¹ LR 12/05 art. 64 comma 8 : “8. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all’esame dell’impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all’articolo 81, ove esistente, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.
(comma così modificato dall’art. 1 della legge reg. n. 5 del 2009)”

- 3.4. Gli interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico sono subordinati all'autorizzazione di svincolo idrogeologico (ai sensi della L.R. 31/2008), secondo le vigenti disposizioni in materia.
- 3.5. Le aree denominate Ambiti di Trasformazione e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti dalle relative schede allegate alle Norme tecniche del Documento di Piano.
- 3.6. Le aree denominate Ambiti di Recupero e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti dalle relative schede allegate alle Norme tecniche del Piano delle Regole (allegato 1).
- 3.7. Le aree denominate Ambiti di Riqualficazione e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti dalle relative schede allegate alle Norme tecniche del Piano delle Regole (allegato 2).
- 3.8. Le aree denominate Permessi di Costruire Convenzionati e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette alla stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore redatta sulla scorta delle prescrizioni stabilite dalle schede allegate alle Norme tecniche del Piano delle Regole (allegato 2).

Articolo 4. – Piani attuativi

- 4.1. Nell'ambito delle aree individuate nelle tavole del PGT e contrassegnate come Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Recupero o Ambiti di Riqualficazione, i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'approvazione dei Piani Attuativi in base alle procedure vigenti (ai sensi degli artt. 12-13-14 della L.R. 12/2005).
- 4.2. I proprietari, i cui terreni non sono ricompresi negli ambiti secondo le fattispecie dell'art. 4.1, e che intendano proporre di loro iniziativa un Piano Attuativo all'Amministrazione comunale, devono presentare motivata e documentata domanda al Sindaco.
- 4.3. I progetti di piano attuativo, siano essi di iniziativa pubblica o privata, devono essere corredati della documentazione richiesta dalla legislazione statale e regionale, compreso lo schema di convenzione che regola i rapporti pubblico-privato.
- 4.4. I Piani attuativi non conformi alle previsioni e indicazioni degli atti del PGT costituiscono variante allo stesso PGT ai sensi dell'art 14 della L.R. 12/2005.
- 4.5. Sulla base del continuo monitoraggio dello stato di attuazione delle previsioni contenute nel presente PGT, in coerenza con quanto riportato all'interno del Documento di Piano, l'amministrazione comunale potrà in qualsiasi momento - tramite una delibera di consiglio comunale - procedere ad una limitazione delle previsioni edificatorie, definendo, in uno specifico arco temporale, la quota massima di trasformazioni ammissibili.
- 4.6. La Convenzione pubblico/privato deve prevedere:
 - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi pubblici ecc.);
 - a cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche (Cfr. art. 7 delle NtA del Piano dei Servizi) e richiamate dall'art. 12 delle presenti disposizioni normative.

Articolo 5. – Classificazione degli interventi edilizi e relativi titoli abilitativi

- 5.1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, compresi quelli operativi in seguito ad approvazione di Piano Attuativo (di cui agli articoli 3 e 4 delle presenti norme) sono subordinati all'ottenimento di Permesso di Costruire o sottoposti a Denuncia di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi della normativa vigente.
- 5.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono classificati ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/2005:
 - a) Sono interventi di manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

- b) Sono interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
- c) Sono di restauro e di risanamento conservativo gli interventi volti: a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- d) Sono di ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della SLP preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; ai sensi dell'art 22 della L.R. 7/2010 la ricostruzione dell'edificio è da intendersi, nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico, senza vincolo di sagoma, che permane invece in quelle soggette a tale vincolo (Cfr. L.98/2013, ex DL. 69/2013art.30 c1 lett.a)

In caso di rispetto dell'area di sedime sarà possibile ricostruire con le stesse distanze (sia tra fabbricati che rispetto alle strade) esistenti. In caso contrario – diversa localizzazione / diversa forma sagoma – si applicano le normative d'ambito. Detti interventi possono essere eseguiti su tutto il territorio comunale soltanto in zona urbanistica omogenea a quella già prevista dal PGT per l'edificio in demolizione ed entro i confini del terreno ad esso pertinente. Nel caso di ricostruzione dovranno essere rispettati tutti i parametri previsti dalle norme d'ambito, con la sola eccezione della SLP che dovrà essere pari o inferiore a quella preesistente. La SLP da ricostruire non potrà essere suddivisa in più fabbricati.

Affinché possa aver luogo "la ristrutturazione" è necessario che il fabbricato preesistente sia completo nelle sue componenti essenziali (mura perimetrali, ultimo solaio abitabile, tetto), così da poter documentare la sua consistenza con perizia giurata, corredata da grafici e fotografie.

- d bis) Interventi di conservazione: Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.
- e) Sono di nuova costruzione: gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 4. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

5. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di una SLP superiore al 20 per cento della SLP dell'edificio principale;
6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 5.3. Ai sensi dell'art 5 della legge 73/2010 sono classificabili come interventi di edilizia libera, e quindi non sono soggetti ad autorizzazione, i seguenti interventi:
- gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- 5.4. Ai sensi dell'art 5 della legge 73/2010 possono essere realizzati previa comunicazione, senza alcun titolo abilitativo, i seguenti interventi:
- gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del paesaggio;
 - le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- 5.5. Per gli interventi edilizi e urbanistici trasformativi ed innovativi nelle aree destinate all'agricoltura non è possibile inoltrare Denuncia di Inizio Attività ma è obbligatorio l'ottenimento di Permesso di Costruire.
- 5.6. Nel territorio comunale, ad esclusione delle aree di interesse storico (di cui all'art 15 delle presenti norme), possono essere realizzate piccole costruzioni di carattere temporaneo che abbiano le seguenti caratteristiche:
- validità temporale di anni 1, rinnovabile fino ad un massimo di 3 volte
 - divieto di realizzazione di qualsiasi struttura in muratura escluso platea di fondazione
 - distanze dai confini e dai fabbricati, secondo le disposizioni per l'area in cui si trovano
 - superficie coperta fino ad una percentuale del 20% della superficie del terreno su cui insiste, con superficie massima di 50 mq
 - altezza media utile fino a 2,50 m
- 5.7. La realizzazione di tali strutture può essere assentita soltanto attraverso un Permesso di Costruire e a seguito di parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Articolo 6. – definizioni e parametri

- 6.1. Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate e valutate da definizioni, parametri (con relativa unità di misura) ed indici.

- 6.2. Definizioni e parametri sono di seguito illustrati, con i relativi criteri di misurazione.
- 6.3. Per quanto riguarda gli indici, sono esplicitati, negli articoli successivi, per ciascuno degli ambiti e delle aree previste dal Piano delle Regole.

Definizioni

- 6.4. **Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato:** 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 (Cfr. LR 12/05, art. 10 punto 1.a)
- 6.5. **Centro abitato:** Insieme di lotti edificati che, con le aree libere adiacenti, costituisce l'aggregato urbano racchiuso all'interno di una linea di perimetrazione, tracciata sulla tavola del Piano delle Regole.
- 6.6. **Opere di urbanizzazione primaria:** Sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai sensi della normativa vigente:
- strade residenziali
 - spazi di sosta o di parcheggio
 - fognature
 - rete idrica
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
 - pubblica illuminazione
 - reti telefoniche
 - spazi di verde attrezzato
- 6.7. **Opere di urbanizzazione secondaria:** Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della normativa vigente:
- asili nido e scuole materne
 - scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
 - mercati di quartiere
 - municipi e delegazioni comunali
 - chiese ed altri edifici religiosi
 - impianti sportivi di quartiere
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
 - aree verdi di quartiere
- 6.8. **Unità edilizia / edificio:** La struttura insediativa composta da una o più unità immobiliari.
- 6.9. **Unità immobiliare:** La singola unità insediativa, (l'appartamento se destinato organicamente alla residenza) o ad attività secondarie e terziarie, costituente singola entità catastale.
- 6.10. **Manufatto interrato:** Si intende interrato il manufatto che non emerge dal piano vergine di campagna.
- Si intende interrato anche il manufatto la cui soletta emerge per un'altezza massima di 1,00 m rispetto al piano vergine di campagna, a condizione che la soletta stessa sia ricoperta con uno strato di terra di almeno 30 cm di spessore e che il piano superiore sia raccordato a quello dei terreni circostanti. Il manufatto interrato può essere realizzato a confine di proprietà senza convenzione confinaria.
- 6.11. **Portico:** Porzione del piano terreno di edificio aperto su almeno il 50% del suo perimetro. L'eventuale riduzione di tale percentuale può essere concessa soltanto previa convenzione pubblico-privato in caso di portici aperti al pubblico passaggio o di uso pubblico.
- 6.12. **Loggia:** Spazio aperto su uno o più lati, anche parzialmente coperto, situato ai piani rialzati degli edifici. Nel caso solo un lato sia aperto, questo dovrà corrispondere con il lato maggiore del perimetro.
- 6.13. **Terrazza:** Copertura piana di un organismo edilizio o parte di esso protetta da parapetto ed accessibile.
- 6.14. **Balcone:** Ripiano aggettante dal muro perimetrale dell'edificio ai piani rialzati, protetto da parapetto, anche coperto.
- 6.15. **Tettoia:** Manufatto a sbalzo sostenuto da intelaiatura ancorata alla muratura, priva di supporti al terreno. Si definisce tettoia anche il manufatto isolato sostenuto da elementi verticali come pilastri e privo di qualsiasi tamponamento verticale.

- 6.16. **Artigianato di servizio:** Attività finalizzata alla produzione di beni e servizi necessari alla funzionalità degli edifici (es. falegname, marmista, fabbro, idraulico, imprenditore edile, imbianchino ed attività assimilabili ivi compresa la conduzione agricola del fondo) e del tessuto urbano (es. carrozziere, calzolaio, sarto).
- 6.17. **Artigianato di produzione:** Attività finalizzata alla produzione di beni di consumo da parte di aziende artigianali, anche a conduzione familiare e relative ad attività non strettamente correlate alla funzionalità degli edifici e al tessuto urbano.
- 6.18. **Area di pertinenza:** Area sulla quale si prevede di realizzare l'edificio in progetto, che può essere composta da più mappali costituenti un unico lotto di proprietà.
Risulta ammissibile il vincolo pertinenziale per aree urbanisticamente omogenee non contigue, se separate da strade pubbliche o da aree demaniali o da destinarsi ad uso pubblico.
Tale vincolo pertinenziale dovrà essere debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.
Gli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT hanno come area di pertinenza quella superficie necessaria a giustificare la loro consistenza in termini di SLP (verificata secondo le modalità di calcolo di cui alle presenti norme) nel rispetto dell'indice di Utilizzazione previsto.
Se il lotto di proprietà ha superficie inferiore a quanto sopra specificato si intende saturo e non più edificabile. Se ha superficie superiore è ammessa la nuova edificazione fino a saturazione dell'indice previsto per tale ambito.
Per gli edifici sprovvisti di titolo autorizzativo, l'area di pertinenza si calcola ai sensi delle presenti norme.
- 6.19. **Pertinenze:** Sono considerate pertinenze le piccole costruzioni di carattere accessorio (esempi: ripostiglio, legnaia, deposito attrezzi, etc), poste a servizio dell'edificio principale e ad esso vincolate da atto notarile debitamente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
Detti edifici non devono superare il 20% della SLP dell'edificio principale e devono avere una altezza utile inferiore a ml 2,40
Per la realizzazione delle pertinenze si applicano le distanze dell'ambito in cui si trovano. In caso di confine con spazi pubblici la distanza minima è 3,00 m.
Possono essere realizzate su tutto il territorio comunale anche su lotti diversi da quello dell'edificio principale.
- 6.20. **Autorimessa:** E' altresì considerata pertinenza il manufatto adibito ad autorimessa la cui superficie utile sia inferiore o uguale a 1/10 della SLP dell'edificio principale al quale è asservita e con altezza utile non superiore a ml 2,40.
Ogni posto auto dovrà avere una dimensione minima di 5,00 x 2,50 ml.
Le autorimesse costruite in ambito agricolo e/o in ambiti di significato ambientale, e di pertinenza di edifici ubicati su altro lotto, ai sensi dell'art. 66.1 della L.R. 12/2005, devono essere interrate (secondo la definizione dell'art. 6.6 delle presenti norme).
Le autorimesse possono essere costruite in aderenza o staccate dall'edificio principale e sono soggette al rispetto delle norme di distanza del Codice Civile, con facoltà di realizzarle anche a confine di proprietà, senza convenzione confinaria. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale:
a) imporre maggiori arretramenti per motivi di pubblica utilità;
b) ridurre l'arretramento, previa convenzione pubblico/privato.
Le piazzole a quota strada, sorrette da pilastri o murature, sono assimilate alle autorimesse.
- 6.21. **Piscine:** Sono assimilabili alle pertinenze anche le piscine private scoperte.
Se interrate devono rispettare le distanze da Codice Civile ml 2,00. In caso di confine con spazi pubblici la distanza minima è 3,00 m.
- 6.22. **Posto auto:** Spazio destinato alla sosta di autoveicoli, di dimensione minima 5,00 x 2,50 ml.
- 6.23. **Volume tecnico:** Si tratta degli ambienti strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici che vengono di seguito elencati:
- centrale termica (nella misura idonea all'edificio di cui è pertinenza, da documentarsi con grafico e relazione allegate alla pratica)
- vani per alloggiamento contatori (acqua, luce, gas, ecc.)
- vano ascensore, vani corsa di montacarichi e degli impianti di sollevamento (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche)

- vano scala se esterno alla sagoma dell'edificio e per edifici con almeno tre piani fuori terra, compreso il piano terra a servizio di più unità immobiliari
- serbatoi idrici o per la raccolta di combustibile
- canne fumarie e di ventilazione
- locali per alloggio impianti pertinenti alla funzionalità di piscine
- locali per alloggio strumentazioni pertinenti alla funzionalità di impianti tecnologici

- 6.24. **Campeggi:** Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi temporanei di pernottamento.
- 6.25. **Distanze (ml):** In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni sui vincoli di distanza, ai sensi della normativa vigente e di quanto contenuto nelle normative specifiche d'ambito o d'area.

Le distanze vengono computate al netto di aggetti e sporti quali balconi, gronde, cornicioni, scale a sbalzo, la cui sporgenza non sia superiore a 1,50 ml.

Distanza Edifici (DE):

La distanza fra costruzioni si determina misurando "in perpendicolare" la distanza tra pareti finestrate di edifici che, in tutto o in parte si prospettano, compresi i pilastri di sostegno dei porticati, esclusi gli aggetti fino a 1,50 ml di sporto.

Per "pareti finestrate" si applica la definizione del Codice Civile.

Tra gli edifici A e B si applicano le distanze di cui alla figura 1:

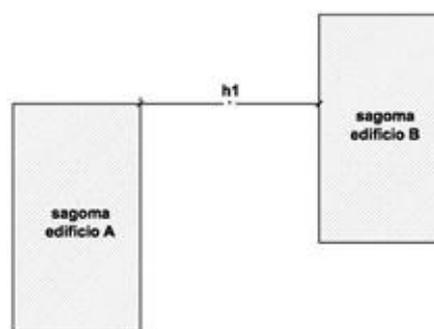


Figura 1

La distanza tra costruzioni non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 ml in presenza di entrambe le pareti finestrate (fatta eccezione per quanto stabilito all'art. 15.9)

Tra gli edifici C e D non si applicano le distanze, in quanto i due corpi non si fronteggiano in perpendicolare.

Non vige in questo caso alcuna norma di distanza tra i fabbricati

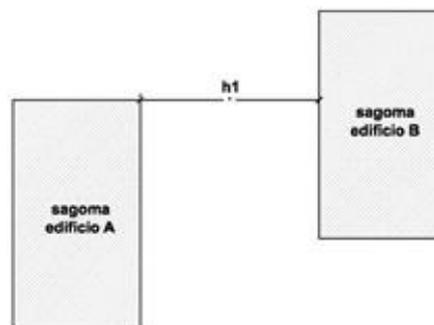


Figura 2

Nel caso di una sola parete finestrata la misura è ridotta a ml. 8,00.

Nel caso in cui entrambe le pareti degli edifici siano cieche si rispettano le norme prescritte per la distanza tra fabbricati con un minimo di 3,00 ml.

Non producono vincoli di distanza i manufatti interrati, purché non siano in fasce vincolate (es rispetto stradale)

Le distanze tra edifici – essendo a salvaguardia di preminenti norme igienico-sanitarie finalizzate all'impedimento di intercapedini insalubri e dannose per la salute pubblica – non sono derogabili.

La distanza minima di 10,00 ml si applica anche nel caso di interventi di recupero di sottotetti; fanno eccezione gli ambiti di antica formazione per non alterare tessuto storico, tortuosità delle strade, scorci prospettici, allineamenti e rapporti con il paesaggio.

Distanza dai confini del lotto (DC):

Si determina misurando “a raggio” la distanza dell’edificio rispetto al punto più vicino della proprietà confinante appartenente a terzi.

Le distanze dai confini di proprietà sono derogabili:

- a seguito di accordo privatistico fra proprietari di lotti contigui, purché sia rispettata la normativa relativa alla distanza tra i fabbricati;
- nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio preesistente all’entrata in vigore delle presenti norme, come specificato nel precedente articolo 5.2.

Non producono vincoli di distanza i manufatti interrati, né gli sporti (gronde, balconi, ecc.), fino alla distanza di ml. 1,50

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza nei limiti di estensione della sagoma dell’edificio preesistente, sempre rispettando le altezze consentite dal piano, senza obbligo di convenzione confinari.

Distanza dai cigli stradali (DS):

Si determina misurando la distanza “a raggio” dell’edificio rispetto al ciglio strada come definito dalla categoria di progetto, ovvero la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili previste, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale come fossi, scoli, scarpate e simili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti e cordoli.

Salvo indicazioni specifiche attinenti allineamenti e punti fissi stabilite nelle norme degli ambiti del tessuto urbano consolidato o dalle tavole del PGT le distanze minime, come per le proprietà private, è di metri 5,00 dalla proprietà pubblica.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte previa convenzione pubblico-privato approvata dagli organi competenti preposti alla tutela del vincolo.

Distanze sui terrazzamenti

Un terrazzamento è considerato costruzione da cui osservare le distanze previste dalle presenti norme solo nel caso in cui sostiene un terrapieno artificiale, ma non nel caso di terrapieno naturale.

Distanza degli edifici dall’alveo di torrenti, valletti e lago (dist. acque):

Si determina misurando “a raggio” la distanza intercorrente tra l’edificio e il punto più vicino dell’argine di contenimento del corpo d’acqua.

Negli schemi seguenti sono riportate le diverse condizioni: fiume contenuto da difesa arginale artificiale, fiume contenuto da fianco vallivo naturale, fiume contenuto da alzaia, fiume contenuto da ciglio naturale. Le distanze si misurano a partire dalla parte di sezione retinata.

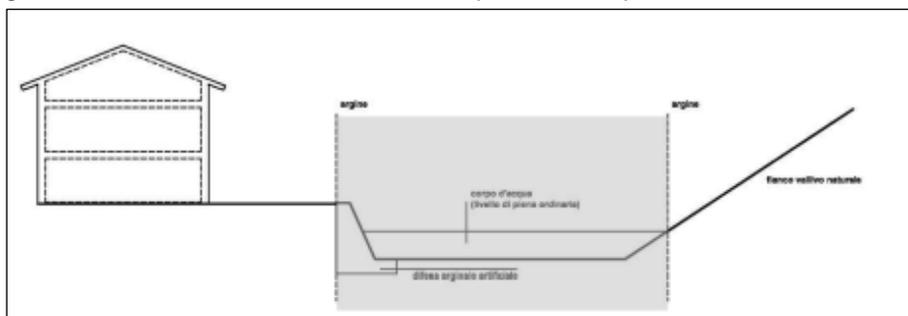


Figura 3

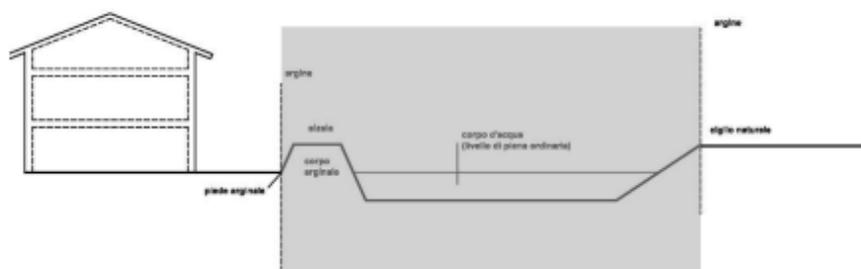


Figura 4

Per quanto riguarda il lago di Como si assume come punto più vicino quello lambito dall'acqua alla quota 199,17.

Eventuali deroghe rispetto alle normative vigenti per costruzioni nei pressi di aree di demanio lacuale possono essere ammesse previo nulla osta dell'ente gestore del demanio lacuale.

La distanza degli edifici dai corsi d'acqua classificati nel reticolo idrico minore è pari a 4,00 metri.

La distanza di edifici dal demanio comunale è pari a m 3,00

Le piscine interrato dovranno rispettare la distanza di m 2,00.

Distanza dalle sorgenti o pozzo di captazione di acque potabili per consumo umano (dist. sorgenti):

Si determina misurando "a raggio" dal perimetro esterno dell'area nella quale si trova la sorgente, ed è pari a m 10,00 (Cfr. art. 6 del DPR 236/88) (Cfr. Articolo 41. – Aree di salvaguardia delle risorse idriche)

Distanza dal cimitero (dist. cimitero pari a 50,00 metri):

Si determina tra l'edificio e il punto più vicino del paramento esterno del muro di cinta del cimitero. (Cfr. Articolo 28. - Fascia di rispetto cimiteriale)

Altezze

- 6.26. Altezza utile (h. ut.): L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura ad esso soprastante e al netto di eventuali controsoffitti.
- 6.27. Altezza interpiano (h. interp.): L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'estradosso del solaio di copertura ad esso soprastante e al netto di eventuali controsoffitti.
- 6.28. Altezza massima (h. max.): Misura la distanza fra la quota altimetrica compresa tra il piano vergine di campagna o del terreno sistemato (se questo è più basso) e la quota altimetrica dell'intradosso del solaio più alto dell'edificio.

Nel caso di solaio inclinato, l'altezza dovrà essere riferita all'intradosso del travetto di gronda.

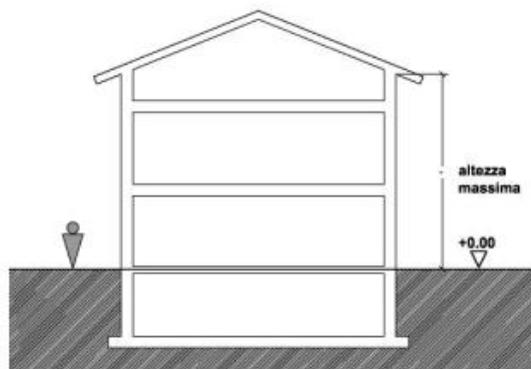


Figura 5

Nel caso di copertura piana (di pendenza adeguata allo smaltimento delle acque meteoriche) l'altezza si misura sul prospetto più alto.

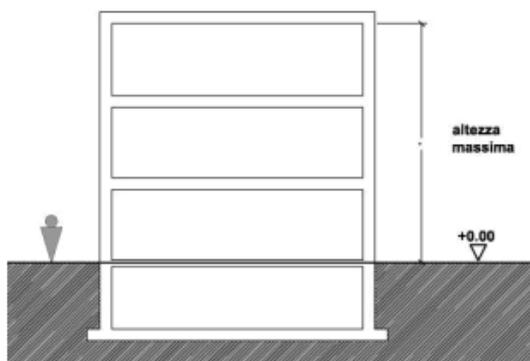


Figura 6

Sia nel caso di terreni pianeggianti che in pendenza, l'altezza massima è determinata dal rapporto tra la superficie dei prospetti emergenti dal piano vergine di campagna o dal terreno sistemato (se questo è più basso) e il perimetro dell'edificio.

L'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima d'ambito oltre i 3,00 ml.

Analiticamente:

$$\text{Area prospetto } A \text{ (laterale)} = \frac{(h1+h2) \cdot l2}{2} + \frac{(h1+h3) \cdot l1}{2}$$

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto

h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle

h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte

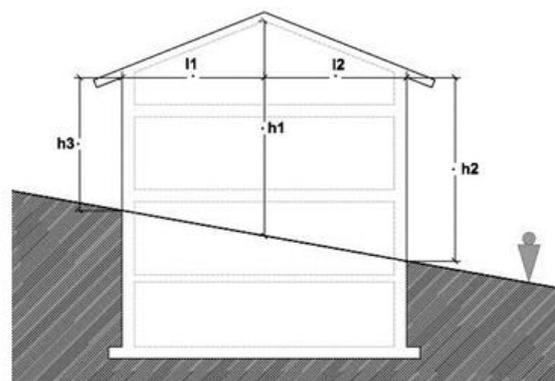


Figura 7

$$\text{Area prospetto } B \text{ (laterale)} = \frac{(h1+h2) \cdot l2}{2} + \frac{(h1+h3) \cdot l1}{2}$$

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto

h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle

h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte

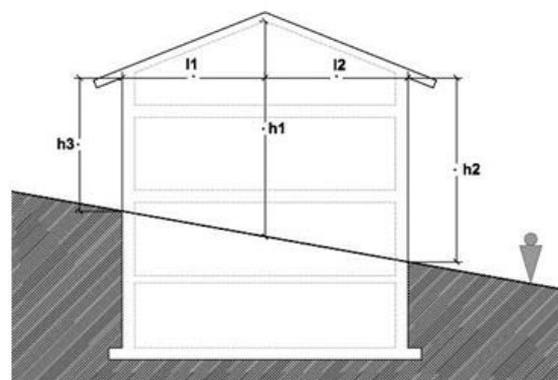


Figura 8

Area prospetto C (monte) = $l1 \times h1$
h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto
l1: larghezza del corpo di fabbrica

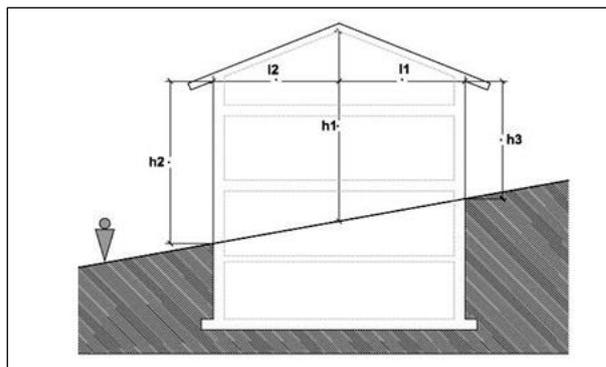


Figura 9

Area prospetto D (valle) = $l1 \times h1$
h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto
l1: larghezza del corpo di fabbrica

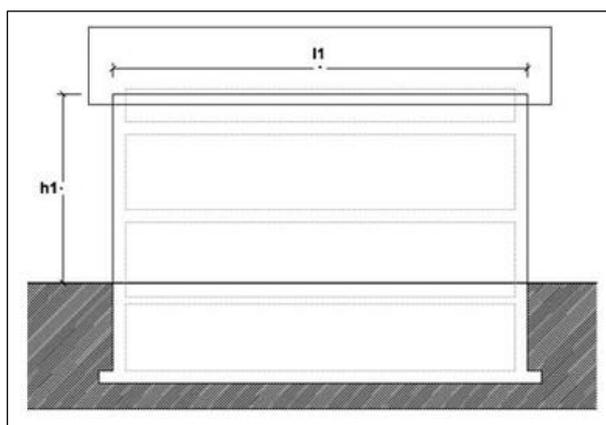


Figura 10

$H. max. =$
 (area prospetto A + area prospetto B
 + area prospetto C + area prospetto
 D) /
 perimetro

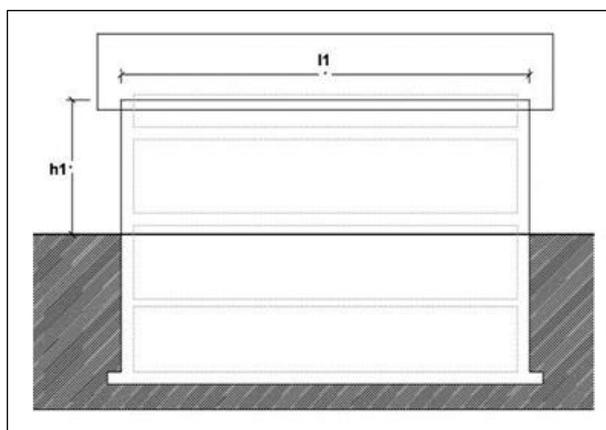


Figura 11

Superfici (mq)

6.29. Superficie territoriale (ST):

La superficie complessiva delle aree interessate dai vari interventi di attuazione del PGT, comprende la superficie fondiaria destinata all'edificazione e le aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie e le eventuali aree di rispetto.

Non comprende gli spazi occupati da corsi d'acqua scoperti o gli spazi che risultano asserviti ad altro lotto.

6.30. Superficie fondiaria (SF):

Rappresenta la superficie destinata ad area di pertinenza degli edifici esistenti o in previsione. La superficie fondiaria è formata dalla parte residua di superficie territoriale, come definita nell'articolo precedente, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, facenti parte dell'area oggetto di intervento..

6.31. **Superficie lorda di pavimento (SLP):**

Somma delle aree dei singoli piani (fuori terra, seminterrati o interrati) di tutti i fabbricati principali o accessori esistenti o previsti, compresi entro il profilo esterno delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- i balconi, così come definiti nelle precedenti definizioni, fino ad un massimo di 1,50 m di sporgenza rispetto al filo esterno del fabbricato a cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della SLP;
- i terrazzi, così come definiti all'art 6.9;
- portici e loggiati, così come definiti dalle definizioni di cui agli articoli 6.7 e 6.8, la cui superficie lorda non superi il 20% della SLP dell'unità immobiliare a cui sono asserviti o dell'intero edificio nel caso di unica proprietà. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della SLP;
- le aree coperte da manufatti a sbalzo, così come definiti nell'art. 6.10, 6.11, fino ad un massimo di 1,50 m di sporgenza rispetto al filo esterno del volume cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della SLP;
- le superfici relative a volumi tecnici, così come definiti nell'art. 6.19;
- le pertinenze, così come definite nell'art. 6.15;
- i manufatti interrati, così come definiti nell'art. 6.6, con altezza utile non superiore a 2,40 ml, per qualsiasi uso (autorimessa compresi i relativi spazi di manovra oppure spazi accessori a servizio del fabbricato principale quali cantina, stenditoio, lavanderia);
- i manufatti interrati, compresi relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a ml 3,50 e adibiti a magazzino per artigianato di servizio;
- le autorimesse vincolate all'edificio principale (Cfr. art. 6.16)
- (solo per le nuove costruzioni) i sottotetti non abitabili, anche se accessibili da scala interna, con altezza utile, non superiore all'altezza media ponderale di ml. 2,00 (due)

Le altezze, rispettivamente indicate come h1 e h2 nello schema a fianco, vanno misurate dal piano finito di pavimento all'intradosso del travetto di copertura (anche in presenza di trave di colmo o di contro-soffitto)

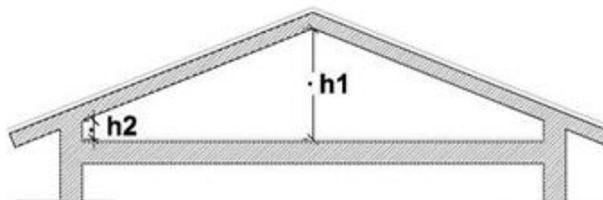


Figura 12 -

Saranno consentite finestre in facciata o lucernari in falda in misura non superiore a 1/20 della superficie utile del sottotetto.

Se i sottotetti di cui sopra non rispettano anche uno solo dei parametri specificati dovranno essere compresi nel calcolo della SLP

Per quanto riguarda i sottotetti esistenti al momento dell'adozione del PGT valgono le vigenti disposizioni in materia

Per ciascuna unità immobiliare o intero edificio nel caso di unica proprietà, il rapporto tra le superfici escluse dal calcolo della SLP e la stessa SLP deve essere inferiore a 1,50

SLP non computabile / SLP computabile < 1,50

6.32. **Superficie coperta (SC):**

Superficie risultante dalla proiezione su un ipotetico piano orizzonte delle parti costruite fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda il cui aggetto non superi i 1,50 ml e con l'inclusione di logge, porticati e manufatti sostenuti da pilastri.

Sono altresì esclusi dal computo gli interrati, che, pur esterni al sedime dell'edificio principale, abbiano una superficie non superiore al 50% della superficie dell'edificio principale, e siano ricoperti da uno strato di terra di coltivo con spessore pari o superiore ai 30 cm.

6.33. Rapporto di copertura (RC) (%):

Rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

Indici (mq/mq)**6.34. Indice di Utilizzazione fondiaria (UF):**

Superficie lorda di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (s.f.) di pertinenza dell'intervento.

6.35. Indice di Utilizzazione territoriale (UT):

Superficie lorda di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie territoriale (s.f.) di pertinenza dell'intervento.

6.36. Volume convenzionale (V) (mc):

E' il prodotto della SLP per 3,00 metri, altezza stabilita convenzionalmente per ciascun piano a prescindere dalla reale altezza interna di ciascun ambiente o dalla sua destinazione d'uso, sia essa residenziale, commerciale o altro. Il volume convenzionale o "urbanistico" non partecipa comunque mai alla determinazione degli indici che si riferiscono invece alla SLP o alla SC, ma viene definito in queste norme perché potrebbe risultare utile nella valutazione di raffronti o nel calcolo eventuale di oneri e costi di costruzione a cui tradizionalmente si riferiscono parametri e tabulati.

Articolo 7. – Riferimenti legislativi

Si elencano come riferimenti norme legislative vigenti al momento dell'adozione delle presenti norme interessanti materie ricomprese nelle norme stesse:

- legge regionale 12/2005 e smi
- piano territoriale di coordinamento provinciale provincia di Como e relative norme tecniche
- piano paesistico regionale lombardo e relative norme tecniche
- legge 167/1962 in merito all'attuazione di PEEP
- legge 865/1971 in merito all'attuazione di PIP, alla definizione di centro abitato
- legge 457/1978 in merito all'attuazione di PR
- legge 1150/1942 in merito alle convenzioni dei PA
- decreto legislativo 42/2004 e smi in merito a edifici e zone tutelate
- codice Civile in merito alle distanze
- codice della Strada in merito alle distanze
- decreto ministeriale 1404/1968 in merito a distanze stradali
- legge 122/89 in merito a dotazione parcheggi
- legge regionale 7/2001 in merito alla disciplina e alla classificazione dei campeggi
- legge 847/1964 in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- decreto ministeriale 1444/1968 in merito a standard pubblico e distanze tra edifici
- legge 26/1995 in merito a modalità di calcolo degli isolamenti degli edifici
- legge regionale 33/2007 in merito a possibili detrazioni dai calcoli volumetrici
- regolamento locale di igiene tipo in merito a norme igienico-sanitarie
- legge regionale 1/2000 in merito a reticolo idrico minore
- legge regionale 1/2001
- legge regionale 31/2008 in merito alla definizione di bosco e vincolo idrogeologico
- legge regionale 7/2000 in merito alle definizioni di imprenditore e società agricola
- decreto legislativo 258/2000 in merito a tutela delle acque
- legge regionale 23/2997
- decreto ministeriale del 21.03.1988 e smi in merito a linee elettriche esterne
- legge 36/2001 in merito a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
- decreto presidente consiglio dei ministri del 08.07.2003 e DM 29.05.2009 in merito ad elettrodotti
- legge regionale 14/1999 in merito ad esercizi commerciali
- decreto presidente della repubblica 380/2001 in merito alla materia edilizia
- legge 73/2010 in merito a disciplina Comunicazione di Inizio Lavori
- legge 122/2010 in merito a disciplina Segnalazione Certificata di Inizio Attività

- legge regionale 13/2011 in merito alle modifiche apportate alla lr 12/2005
- legge regionale 10/1997 in merito alla realizzazione di agriturismi
- decreto legislativo 114/1998 in merito alla disciplina del settore del commercio
- Legge 98/2013 (ex "DL del fare" n° 69/2013) semplificazioni in materia edilizia.

Articolo 8. – Norme relative a muri di sostegno, recinzioni e accessi

8.1. Muri di sostegno:

E' ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali con la prescrizione di usare materiali di finitura che garantiscono un inserimento armonico ed equilibrato nel contesto ambientale e nel paesaggio. Fattibilità e caratteristiche di tali muri dovranno essere valutate dalla competente Commissione del Paesaggio che ha la facoltà di imporre uso di materiali specifici per le parti a vista e di richiedere la piantumazione con alberi e arbusti.

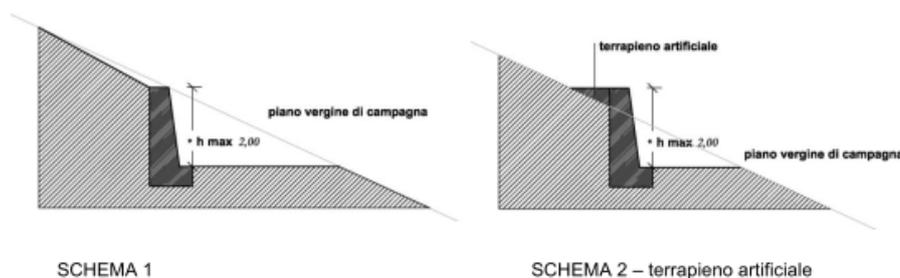
Verso le pubbliche vie e in generale gli spazi pubblici, i muri di sostegno di terrapieno artificiale non possono superare 2,00 ml di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto del marciapiede esistente o previsto in progetto. Per contenere terrapieni di altezza superiore a 2,00 ml dovranno essere realizzati a gradoni con distanza minima tra muro e muro di 1,50 ml, area che verrà opportunamente piantumata. Nel caso in cui tali muri prospettino una strada di tipo carrabile, dovranno essere arretrati di 1,50 ml dal ciglio strada. Nel caso invece in cui prospettino una strada di tipo pedonale, di cui non è previsto ampliamento, possono essere costruiti a filo strada.

In prossimità di incroci stradali o curve, i muri di sostegno dovranno essere sistemati in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto di prescrizioni che si renderanno utili per le esigenze viabilistiche.

Anche se contenuti entro il profilo vergine del piano di campagna devono comunque rispettare l'altezza massima di 2,00 ml, ed eventualmente essere realizzati a gradoni con distanza minima tra muro e muro di 1,50 ml, area che verrà opportunamente piantumata.

I muri di sostegno danno origine ad un terrapieno artificiale quando non sono contenuti entro il profilo vergine del terreno (vedi schemi). Tali muri sono giuridicamente considerati costruzioni e come tali devono rispettare le distanze dagli edifici sui lotti contermini, ai sensi dell'art. 6.21 delle presenti norme e del codice civile.

Tutti i muri di sostegno possono essere realizzati a confine di proprietà privata, anche in assenza di convenzione.

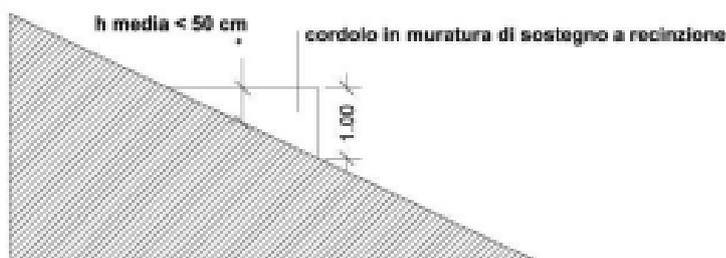


La distanza minima tra terrapieno artificiale e edificio con parete finestrata prospettante è di 8,00 ml come da art. 6.2.1 (schema 2). Nel caso di cui allo schema 1 (ovvero muro di sostegno contenuto nel profilo del terreno vergine la distanza, ai sensi dell'art 873 del codice civile, si riduce a ml 3,00

8.2. Recinzioni:

In tutto il territorio comunale le recinzioni dovranno essere di tipo aperto, preferibilmente realizzate con disegno semplice e di altezza massima totale, compreso eventuale cordolo in muratura, di ml 2,00. L'eventuale cordolo in muratura potrà avere un'altezza massima di 0,50 ml.

Nel caso di terreni in pendenza, tale misura è riferita all'altezza media del cordolo, calcolata su tutta la lunghezza della recinzione.



L'altezza della recinzione si misura dai piani stradali o dal marciapiede o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede.

L'arretramento della recinzione dal ciglio strada è lasciato alla discrezione dell'ente gestore della strada e può essere imposto per una profondità non superiore a ml 1,50.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto di prescrizioni che si renderanno utili per le esigenze viabilistiche.

Nelle aree agricole e di protezione ambientale le recinzioni sono ammesse per una altezza massima di ml 1,50 e costituite da rete zincata sorretta da pali in legno, fondati su plinto interrato. Non sono ammessi cordoli di recinzione.

Le recinzioni nelle aree agricole e di protezione ambientale dovranno salvaguardare l'esistenza dei passaggi esistenti, finalizzati alla fruibilità dei pascoli e dei boschi da parte della popolazione.

Nelle aree adiacenti alle baite montale oltre quota 450 metri s.l.m ed in tutte le aree della Rete Ecologica del PTCP è ammessa "la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.

8.3. **Accesso pedonale**

I cancelli potranno essere a filo con la recinzione se esiste marciapiede o spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,20 ml dal ciglio strada.

8.4. **Accesso carraio**

Si considera tale ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve corrispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada (caratteristiche comprovate da un rilievo esteso per almeno 50 ml nei due sensi di marcia);
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 15% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato;
- i cancelli carrai e porte di autorimessa debbono aprirsi senza invadere la sede stradale.

Il cancello carraio, di qualsiasi dimensione, deve essere realizzato permettendo una piazzola di sosta per l'autovettura, localizzata al di fuori del sedime della strada, a cancello sia aperto che chiuso. Tale piazzola di sosta per l'autovettura deve avere dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 ed essere sempre accessibile.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità tecnica, sono ammessi cancelli carrai dotati di comando automatizzato a distanza, la cui distanza dal ciglio strada deve comunque consentire la sosta di un autoveicolo "esterno" al sedime della strada.

Articolo 9. – Norme relative a parcheggi

9.1. **Parcheggio pertinenziali (uso privato):**

in edifici di nuova costruzione ad uso residenziale:

per ogni intervento deve essere prevista una adeguata area a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume convenzionale a progetto, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. In caso di comprovata impossibilità per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione.

In ristrutturazioni edilizie ad uso residenziale con modifica di destinazione d'uso:

obbligo di reperire aree a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 3,34 mq di SLP residenziale (pari a 10 mc di volume convenzionale) a progetto con un massimo di 25 mq per unità immobiliare. In caso di comprovata impossibilità (con particolare riferimento ai comparti di interesse storico) per realizzare la prescritta area a parcheggio è prevista la possibilità di convenzione pubblico privata con il Comune, che provvederà alla realizzazione nell'arco del programma triennale previa adeguata monetizzazione per l'acquisizione dell'area e la realizzazione del parcheggio privato da asservire all'unità immobiliare.

In recuperi di sottotetto ai fini abitativi:

se detti interventi comportano la realizzazione di una nuova unità immobiliare è previsto l'obbligo di reperire l'area a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 3,34 mq di SLP di sottotetto, con un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare. In caso di comprovata impossibilità per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione secondo le modalità di legge

In edifici adibiti ad attività turistiche, commerciali, direzionali:

obbligo di reperire 1 mq di parcheggio per ogni mq di SLP

In edifici di carattere produttivo, artigianale, industriale:

obbligo di reperire 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di SLP

In edifici destinati ad altro uso (edifici di culto, case di cura, centri sociali, ecc.):

obbligo di reperire 1 mq di parcheggio per ogni mq di SLP

Localizzazione e rapporto di pertinenza:

le aree a parcheggio, di cui alle tipologie precedenti, possono essere realizzate in tutto il territorio comunale anche su aree esterne al lotto di pertinenza dell'unità immobiliare principale, previo rapporto di pertinenza garantito da atto trascritto nei registri immobiliari.

Ai sensi della normativa vigente, i parcheggi di pertinenza sono inoltre realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Le autorimesse interrate pertinenziali a edifici esistenti, regolarmente censiti al Catasto Fabbricati, possono essere realizzati su tutto il territorio comunale (compreso le aree riservate alla produzione agricola) previo rapporto di pertinenza garantito da atto trascritto nei registri immobiliari e nella misura corrispondente ai limiti previsti dalle presenti norme.

9.2. **Parcheggi privati di uso pubblico:**

Nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia di edifici residenziali che comportano la creazione ex novo di numero quattro o più unità immobiliari è fatto obbligo di realizzare in area facilmente fruibile dal pubblico, e comunque all'esterno della recinzione del lotto privato, spazi a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare, con possibilità di realizzarli anche su lotti esterni, ubicati nelle immediate vicinanze. Nel caso di comprovata impossibilità per la loro realizzazione è ammessa la monetizzazione.

9.3. **Regime economico:**

I parcheggi non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio

9.4. **Costruzione di parcheggi in deroga al PGT**

(Cfr. art. 9 L. 122/89 e art. 66 LR 12/2005)

Possono essere realizzati su tutto il territorio comunale (escluse le aree con vincolo di non edificabilità), purché interrati e legati da vincolo pertinenziale all'edificio principale e trascritto in Conservatoria Reg. Immobiliari.

L'autorizzazione edilizia in deroga deve essere esplicitamente richiamata nel titolo abilitativo presentato.

Articolo 10. – Norme relative alla realizzazione di strade private

10.1. All'interno della Rete Ecologica del PTCP non è ammessa la realizzazione di nuove strade che non siano già individuate dal PGT con funzioni agro silvo-pastorali. Esse dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dei commi 4, 5, 6, 8 e 12 delle norme del PTCP ed ai contenuti della DGR 80/08/2003 n. 7/14016 (direttive relative alla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale) in merito alle caratteristiche costruttive. Tutti progetti, relativi

- anche a strade private, dovranno comunque essere sottoposti al parere vincolate della Commissione per il Paesaggio.
- 10.2. Strade fino a quota di 450 metri s.l.m.
è ammessa la realizzazione di strade private, con le seguenti caratteristiche:
- larghezza massima 3,50 ml
 - pendenza massima 20%
 - adeguata regimentazione delle acque meteoriche (che non potranno confluire sulla strada pubblica)
 - adeguata pavimentazione, preferibilmente atta a garantire la permeabilità o la semi-permeabilità del terreno
 - muri di sostegno con altezza massima 2,00 ml, derogabile soltanto a fronte di comprovata impossibilità tecnica rispetto allo stato dei luoghi
- 10.3. Strade al di sopra della quota di 450 metri s.l.m.
strade private sia a servizio dell'azienda agricola, sia a servizio dei singoli edifici anche non più ad uso agricolo possono essere realizzate previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio in coerenza con i disposti del Titolo III del Piano Territoriale Regionale.
- Caratteristiche costruttive:
- larghezza massima 2,50 ml
 - fondo strada tipo drenante con possibilità di inerbimento, limitando i manti artificiali ai tratti con pendenza superiore al 10%
 - muri di sostegno e/o scarpate inerbite di controripa con inclinazione massima del 100% ed inerbite, e comunque con altezza non superiore a 2,00 ml
 - fondo drenante
 - studio puntuale per lo smaltimento delle acque e loro corretta regimentazione perché non defluiscano sulla strada pubblica
 - divieto di realizzare manufatti in muratura, eccezionalmente consentiti in pietrame solo per superare valletti
 - il tracciato stradale dovrà essere di norma realizzato mediante operazioni di scavo e di riporto, limitando le opere murarie agli interventi indispensabili
- 10.4. Piste di cantiere possono essere realizzate su tutto il territorio comunale, previa specifica richiesta di PdC o DIA, per lo stretto periodo di funzionamento del cantiere medesimo, in presenza di lavori regolarmente autorizzati o comunque denunciati ai sensi della legislazione vigente.
- E' richiesto lo svincolo idrogeologico nelle zone vincolate e il parere della Comunità Montana in caso di taglio bosco; non è richiesto il parere della Commissione per il Paesaggio
- Il tracciato dovrà essere il più breve possibile con le seguenti caratteristiche costruttive:
- larghezza massima 3,50 ml
 - scarpate di sostegno e controripa realizzate con materiale terroso o similare
 - corretta regimentazione delle acque meteoriche che non dovranno defluire sulla strada pubblica
 - divieto di realizzare manufatti in muratura
- 10.5. Tutti gli interventi interferenti con il percorso storico dell'Antica Strada Regina dovranno essere attentamente valutati nell'ottica della tutela e della valorizzazione dello stesso percorso, ai sensi di quanto previsto all'art. 26 del Piano Paesaggistico del Ptr.
- In ogni caso detti interventi sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio (Cfr. art. 10 D.lgs 42/2004)

Articolo 11. – Destinazione d'uso

- 11.1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante dell'area o dell'edificio. Compatibili quelle destinazioni d'uso ammesse, eventualmente limitate da un parametro percentuale.
- 11.2. Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso così come disciplinati dall'art 52 della legge regionale 12/2005. Ove non specificato, vale l'art. 23 ter del DPR 380/01: "Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da

comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

- 11.3. Tutte le modifiche di destinazione d'uso presuppongono la realizzazione di adeguate aree a parcheggio (monetizzazione nel caso di comprovata impossibilità a realizzarle, per cui vi deve provvedere il Comune in conformità al punto 5 dell'art. 51 della LR 12/2005)
- 11.4. Per tutte le modifiche di destinazione d'uso – nessuna esclusa – è comunque dovuto il costo di costruzione in base alle tariffe vigenti al momento della presentazione della domanda.

Articolo 12. – dotazione di servizi computabili

(Cfr. art. 7 del Piano dei Servizi – PdS 2d)

- 12.1. Ogni intervento che comporti una variazione del peso insediativo, sia di tipo residenziale che terziario o produttivo, compreso il recupero dei sottotetti, concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.
- 12.2. In tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di modifica della destinazione d'uso in atto, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi computabili stabilite come segue:
Residenza 34,00 mq per ogni abitante teorico insediabile, come da normativa vigente.
Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati secondo la normativa vigente che prevede 50 mq di SLP per abitante teorico (pari a 150 mc/abitante).
Terziario 100% della SLP realizzabile, di cui almeno la metà per parcheggi
Commercio 100% della SLP realizzabile, di cui almeno la metà per parcheggi
Industria e artigianato 20% della SLP realizzabile, di cui almeno la metà per parcheggi
- 12.3. Nei casi di ampliamento e di mutamento d'uso, le aree per servizi di cui all'articolo precedente si applicano come segue:
- per gli ampliamenti di edifici esistenti vengono calcolati sull'effettivo aumento della SLP ed in relazione alla nuova destinazione d'uso, se tale variazione implica aumento del carico urbanistico o necessità di compensazioni ambientali;
- 12.4. I parametri di cui sopra vanno assunti nel calcolo delle aree di cessione gratuita al Comune nell'ambito dei Piani Attuativi (ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005)
- 12.5. Gli importi derivanti dalle monetizzazioni devono essere impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture (Cfr. punto 5 dell' art. 51 "disciplina urbanistica" della LR 12/2005)

Articolo 13. – Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

- 13.1. Nell'ambito delle possibilità previste dalla normativa urbanistica vigente, il PGT introduce l'istituto della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione.
- 13.2. Si intende per perequazione la possibilità di utilizzare diritti edificatori scaturiti dall'applicazione dell'indice stabilito dalla normativa del PGT in comparti diversi da quello che li ha generati.
- 13.3. Si intende per compensazione quell'istituto ispirato a principi di equità che stabilisce che le aree che il PGT destina a servizio pubblico, di proprietà pubblica o privata, generano diritti edificatori da utilizzare in comparti diversi da quelli che li hanno generati.
- 13.4. Si intende per incentivazione quell'istituto che introduce stimoli, sia di carattere economico che normativo, allo sviluppo del mercato dei diritti edificatori al fine di perseguire degli obiettivi di pubblica utilità.
- 13.5. Si definisce "diritto volumetrico" la possibilità di realizzare una data quantità di volumetria, come generata dall'applicazione dell'indice indicato dalla normativa di piano alla superficie dell'area in oggetto. Le modalità di concretizzare i diritti edificatori attraverso la realizzazione di edifici è regolata dalle presenti norme.

Si definiscono "aree di decollo" le aree che generano diritti edificatori che possono essere commercializzati e realizzati in comparti diversi da quelli che li hanno generati.

Si definiscono "aree di atterraggio" le aree sulle quali possono essere realizzati, secondo le modalità di cui all'art. 13.7, i diritti edificatori generati dalle "aree di decollo".

Si definisce "Pubblico Registro Comunale dei diritti edificatori" il registro istituito dal Comune nel quale vengono registrati gli atti di cessione e acquisto dei diritti edificatori e attraverso il quale vengono gestiti e controllati gli scambi degli stessi.

- 13.6. Sono aree di decollo, ai sensi delle definizioni di cui ai successivi articoli del presente Piano delle Regole:
- Habitat di completamento: i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,35 mq/mq possono essere tutti o in parte ceduti attraverso la loro iscrizione nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5.
 - Aree destinate dal PGT a Servizi Pubblici: i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,35 mq/mq possono essere ceduti, anche in più soluzioni e verso diversi acquirenti, attraverso la loro iscrizione nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5. Qualora la proprietà delle aree sia privata la cessione di tali diritti edificatori avviene contestualmente alla cessione gratuita dell'area interessata al Comune.
 - Ambiti di Trasformazione: i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice come riportato nelle relative schede allegate al Documento di Piano possono essere tutti o in parte ceduti attraverso al loro iscrizione nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5.
 - Aree di proprietà pubblica: i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,35 mq/mq devono essere iscritti nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5. L'Amministrazione può disporre di detti diritti attraverso la loro pubblica commercializzazione o la cessione come incentivo per il perseguimento di obiettivi di pubblica utilità.
- 13.7. Sono **aree di atterraggio**, ai sensi delle definizioni di cui ai successivi articoli del presente Piano delle Regole:
- RES "Habitat di completamento": l'indice previsto di 0,35 mq/mq può essere aumentato fino ad un massimo di 0,40 mq/mq, esclusivamente attraverso l'acquisizione di diritti edificatori dal Registro Comunale.
 - Ambiti di Trasformazione: fatte salve indicazioni diverse riportate nelle schede, all'indice indicato nelle schede allegate al Documento di Piano può essere sommato un massimo di 0,05 mq/mq, realizzabile solo attraverso l'acquisizione di diritti edificatori dal Registro Comunale.
- 13.8. Il diritto di realizzare la volumetria con la modalità perequativa di cui al presente articolo è acquisibile esclusivamente tramite l'acquisto di capacità edificatoria dal pubblico Registro Comunale e in base al regolamento definito dal consiglio comunale con apposita delibera. Il relativo atto notarile dovrà essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- 13.9. Entro 180 giorni dall'entrata in vigore del PGT il consiglio comunale identifica, tramite adeguamenti del regolamento degli uffici e dei servizi, la struttura comunale competente alla tenuta del registro dei diritti edificatori e disciplina le modalità di gestione, prevedendo adeguate forme di pubblicità finalizzate a garantirne la trasparenza e l'accessibilità.
- 13.10. Sarà possibile, a seguito di convenzione stipulata tra i Comuni di Crema, Musso e Pianello (o anche solo tra due di essi), rendere possibile la cessione dei diritti edificatori, secondo le indicazioni dei precedenti articoli, tra terreni siti in comuni diversi.

PARTE SECONDA - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Con riferimento al “Sistema Informativo della Pianificazione Locale” (Regione Lombardia, febbraio 2008) lo schema fisico delle previsioni del PGT è articolato nei seguenti “shape” non sovrapponibili:

- Territorio Urbano Consolidato
- Territorio extra Urbano riservato all'agricoltura
- Servizi e Infrastrutture
- Territorio non soggetto a trasformazione urbanistica

Vincoli e disposizioni di tipo paesaggistico e/o ambientale invece si sovrappongono in modo molto articolato a tale semplice schema, in relazione ovviamente alle peculiarità del territorio ed alle disposizioni legislative che generalmente stanno a monte di ciascuno di essi.

In particolare si rammenta che le prescrizioni connesse alle classi di fattibilità geologica ed in particolare le disposizioni di PAI ed SRIM sono sempre prevalenti sulle indicazioni della “Disciplina” del PGT

Articolo 14. – Ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole

Ai fini della Disciplina d'uso del territorio di cui al presente Titolo, il territorio del comune di Pianello del Lario viene articolato nel Piano delle Regole come segue:

- 14.1. **Tessuto urbano consolidato (TUC)**, costituito dalle parti di territorio su cui si sono già verificate l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.
- Esso comprende pertanto i centri ed i nuclei di antica formazione, gli ambiti sui quali si sono già realizzate case e trasformazioni, le integrazioni con i servizi di base e con il sistema urbano della mobilità; esso comprende inoltre le aree libere e gli ambiti di completamento che ne risultano interclusi. Il Tessuto urbano consolidato è a prevalente destinazione residenziale, ma comprende:
- NAF Centri e nuclei di antica formazione;
 - RES Habitat di completamento;
 - VPV Aree residenziali con verde connettivo di significato ambientale;
 - TUR Aree per strutture ricettive a campeggio;
 - PRO Aree produttiva esistenti artigianali, commerciali e annonarie.
- 14.2. L'insieme delle parti del territorio comunale che risultano invece esterne al tessuto urbano consolidato, ovvero le aree e gli insediamenti riservati alla produzione agricola, individuati secondo i criteri di cui all'art. 15, comma 4, della legge regionale n. 12/2005²:
- AGR_1 Ambiti riservati alla produzione agricola;
 - AGR_2 Ambiti rurali di elevata naturalità;
- 14.3. Appartengono sia al territorio urbano, sia al territorio extra urbano le parti riservate destinate alle infrastrutture, alla viabilità in particolare, quelle complementari alla viabilità stessa, alla Rete ecologica, alle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. (Cfr. Articolo 23. – SER - Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)
- 14.4. Gli ambiti che non sono soggetti a trasformazione urbanistica:
- Aree del territorio extraurbano non funzionali alla produzione agricola (aree franose, cave, pietraie, accumuli detritici ecc.)
 - alvei ed aree ripariali
- Le modalità di intervento sono disciplinate disposizioni che seguono:

² anche le aree di potenziale trasformazione esterne al TUC, fino alla approvazione dei Piani Attuativi, restano ambiti agricoli di sostanziale salvaguardia (Cfr. punto 14.5)

CAPO PRIMO – (AMBITI ED AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)

Articolo 15. – NAF - Centri e nuclei di antica formazione

L'articolo 25 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) per l'individuazione dei nuclei di antica formazione, ma anche degli edifici isolati che potrebbero avere rilevanza storica, fa riferimento agli elaborati della prima levata dell'Istituto Geografico Militare (IGM) ed alle antiche mappe disponibili, come quelle del vecchio catasto.

Tale ricognizione conduce alla individuazione sia degli ambiti di antica formazione che appartengono al territorio urbano consolidato, sia delle testimonianze che, generalmente per il loro legame con l'attività primaria, risultano molto diffuse sul territorio comunale.

15.1. **Definizione:**

Il PGT di Pianello del Lario individua, con apposita perimetrazione, le parti del territorio comunale caratterizzate dai Centri e nuclei che rivestono carattere storico, artistico e paesistico di particolare importanza e quindi meritevoli di azioni improntate alla tutela e alla valorizzazione.

Tali ambiti sono caratterizzati da:

- denso agglomerato di edifici a prevalente matrice rurale, di tipologia varia e di diversa epoca di costruzione
- conformazione del tessuto urbano di notevole valore storico
- presenza di alcune costruzioni interessanti per tipologia e tecniche costruttive tradizionali ed irripetibili da conservare
- riconoscibilità ed identità fisica e culturale

Queste parti di territorio corrispondono a "zone di recupero" del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della normativa vigente.

15.2. **Criteri operativi:**

Tutti gli interventi edilizi dovranno quindi essere volti a realizzare ambienti di vita adatti alle esigenze contemporanee, purché venga sempre garantita la leggibilità e l'identità del tessuto di antica formazione (soprattutto per quanto riguarda margini dell'edificato, rapporti pieni e vuoti) ed il restauro scientifico degli edifici significativi per caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti.

In quest'ottica il PGT svolge una lettura frazione per frazione, evidenziando le caratteristiche principali del nucleo. Tale lettura, in allegato, si considera parte integrante del Piano delle Regole e permette di definire le linee guida strategiche di sviluppo per la frazione a cui dovranno adeguarsi tanto gli interventi degli operatori privati quanto quelli pubblici.

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno del perimetro di interesse storico dovranno essere finalizzati esclusivamente ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi
- il mantenimento e l'incentivazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili e i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e materica degli edifici di maggior valore architettonico e documentario
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le destinazioni d'uso complementari
- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente adeguate e già dotate di infrastrutture, con particolare attenzione ai numerosi ambiti storici dimessi o sottoutilizzati
 - l'adeguamento igienico-sanitario delle abitazioni con possibilità di ampliamento fino al 10% della SLP esistente;
 - l'adeguamento agli standard prestazionali attuali dei manufatti edilizi

Tutti gli interventi edilizi “che modificano” lo stato di fatto esistente sia per incrementi di superfici o volumi, sia per modifiche dei prospetti, sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio le cui prescrizioni sono vincolanti.

15.3. Interventi ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia (ma non per manufatti di pregio);

Il titolo abilitativo necessario è il Permesso di Costruire oppure la DIA, la SCIA,

Gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione saranno possibili soltanto previa approvazione di Piano di Recupero, con la contestuale individuazione delle relative aree per servizi pubblici, calcolate ai sensi dell'art 12 delle presenti norme

Lo stesso dicasi per gli interventi di ricostruzione parziale e/o totale di edifici crollati.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

15.4. Destinazioni d'uso:

Funzione principale

Residenza

Esercizi commerciali di vicinato

Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture

turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismi)

Uffici e attività direzionali in genere

Funzioni complementari

Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle

lavorazioni insalubri e rumori molesti

Servizi collettivi e sociali

Attività agricola di uso familiare (ai sensi della definizione contenuta nel Regolamento d'Igiene, art 3.10.11)

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

15.5. Nessun intervento edilizio diretto, ad eccezione di quanti realizzati attraverso Piani di Recupero, potrà modificare il rapporto pieni-vuoti e quindi la pianta degli edifici, con l'unica eccezione per la demolizione di superfetazioni che pregiudicano la qualità complessiva del volume.

15.6. Per quanto riguarda la sagoma degli edifici, ove non specificatamente vietato negli approfondimenti rispetto alla singola frazione allegati alle presenti norme, è permessa la traslazione delle linee di gronda e di colmo nella misura massima di cm 50 al di sopra della quota esistente, con mantenimento della pendenza delle gronde stesse, esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico-sanitari e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) previa convenzione con i confinanti.

Tale norma si applica anche in caso di cambio di destinazione d'uso.

15.7. La condizione sine qua non per l'innalzamento è che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere una composizione equilibrata in sé e in rapporto con le altre coperture del nucleo abitato.

- 15.8. Non è ammesso l'utilizzo di questa norma su parti parziali di copertura (anche in caso di diversa proprietà)
- 15.9. La SLP esistente, distinta per destinazione d'uso, dovrà essere certificata all'Ufficio tecnico comunale, con perizia giurata corredata da grafici e fotografie a cura del tecnico progettista.
- 15.10. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a quella massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quello di intervento.
- 15.11. Nel caso di edifici in aderenza l'altezza massima sarà pari a quella dell'edificio a cui il fabbricato oggetto di intervento si "appoggia".
- 15.12. Sui lotti liberi non è ammessa nuova edificazione
- 15.13. Quando le caratteristiche architettonico – tipologiche dell'edificio lo consentono, è consentito il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti oppure il cambio della destinazione d'uso di locali accessori (quali depositi, ripostigli e fienili), nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia, nel rispetto dei caratteri dell'intero edificio, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie ed in conformità alle disposizioni previste dall'art. 11 per il cambio della destinazione d'uso.
- 15.14. Distanze: Distanze tra edifici: Per gli interventi di ristrutturazione, con o senza Piano di Recupero, la distanza tra gli edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra quelli preesistenti. Nel caso di ampliamenti valgono le norme civilistiche in materia (da 0,00 ml a 3,00 ml). Per quanto riguarda le distanze dal ciglio strada dovranno essere mantenute quelle esistenti.
- 15.15. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso senza obbligo di reperire aree a parcheggio, ai sensi delle vigenti norme in materia. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al PGT saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.
- 15.16. Gli interventi dovranno rispettare tecnologie, materiali e modalità costruttive, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 4 al presente Piano delle Regole.
- 15.17. Linee guida per interventi edilizi modificativi dei prospetti degli edifici:
- aperture di facciata per quanto possibile simmetriche
 - balconi in legno o lastra di pietra con parapetto in ferro a disegno semplice. Larghezza massima 1,00 m.
 - terrazzi "a pozzo" di modeste dimensioni e totalmente ricompresi nel tetto per evitare parapetti in vista;
 - serramenti in legno verniciato; persiane a ventola con alette e o antoni pieni;
 - scale esterne in muratura di pietrame con pedate rivestite con lastre di granito;
 - scale esterne " a sbalzo" con orditura portante in ferro e pedate in lastre di granito affiancate all'orditura in ferro; parapetto a disegno semplice;
 - manufatti in ferro tinteggiati in nero opaco e/o grigio;
 - pensiline su porta ingresso a falda unica inclinata con orditura in legno, copertura in cotto e sporgenza massima 1,00 m
 - porticati su pilastri in legno, copertura in coppi, la loro superficie non deve essere "computabile come SLP" (Cfr. art. 6.27); Porte basculanti, su struttura in ferro a smalto nero o grigio e rivestimento in legno verniciato. ; la parte "aperta" non deve sporgere dal filo esterno;- vetrine: a lastra unica, antisfondamento, con serramento in ferro a smalto nero e/o grigio e griglia avvolgibile di chiusura in ferro di tipo "trasparente";
 - insegne: da valutare di volta in volta ; evitare colori forti, luci abbaglianti e qualsiasi caratteristica che renda "troppo invasiva" l'insegna stessa. Obbligo il parere della Commissione per il Paesaggio;
 - portoncino ingresso: da una o due ante, verniciato al naturale;
 - cassette contatori: in ferro, murate nell'edificio o su apposito muretto, colore nero o grigio;
 - canne fumarie di facciata: in muratura intonacate o in metallo colore nero o grigio;
 - soglie e davanzali: in granito;
 - zoccolo di facciata; in lastre di pietra o intonaco strollato di ghiaietto; H max cm 100;
 - intonaco di facciata: intonaco a civile; a frattazzo fine
 - tinteggiatura di facciata: colori tenui; fornire campione; parere vincolante della Commissione per il Paesaggio;

- gronde: in legno verniciato e/o cornicioni sagomati e tinteggiati; tinte tenui; parere vincolante della Commissione per il Paesaggio per i cornicioni.

Articolo 16. – RES - habitat di completamento

16.1. Definizione:

Il PGT individua con apposito perimetro le parti del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale in cui, indipendentemente dall'uso attuale del suolo e dalle funzioni insediate, sono consentiti interventi di completamento e saturazione mediante interventi manutentivi, trasformativi e di nuova costruzione.

16.2. Criteri operativi:

Gli interventi manutentivi, trasformativi o di nuova edificazione dovranno essere volti a realizzare luoghi di alta qualità, dove il rapporto con il paesaggio e con gli ambienti naturali circostanti sia prioritario.

16.3. Interventi ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

16.4. Destinazioni d'uso:

Funzione principale	Residenza Esercizi commerciali di vicinato Medie strutture di vendita (con superficie massima pari a 1500 mq); Le localizzazioni di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.
Funzioni complementari	Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismi) Uffici e attività direzionali in genere Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri Servizi collettivi e sociali

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio, in conformità con le disposizioni del Piano dei Servizi.

16.5. Indici:

UF (Indice di utilizzazione fondiaria)	0,35 mq/mq
in caso di intervento di demolizione e ricostruzione sarà possibile un incremento <i>una tantum</i> della SLP fino al 20%, anche se superiore all'indice fondiario di 0,35 mq/mq	
RC (Rapporto di copertura)	minore o uguale al 30%
HE (Altezza massima edificio)	9,00 ml

16.6. Distanze:

DC	≥ 5,00 ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti)
DE.	≥ 10,00 ml
DS.	≥ 5,00 ml dal ciglio strada vedi deroga art. 6.2.1

- 16.7. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al PGT saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

- 16.8. Gli interventi dovranno rispettare tecnologie, materiali e modalità costruttive, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 4 al presente Piano delle Regole.
- 16.9. Alcuni ambiti di cui al presente articolo sono sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno essere attuati previa la stipula di una convenzione con l'Amministrazione redatta sulla scorta delle indicazioni delle schede di cui all'allegato 2 del Piano delle Regole.

Articolo 17. – VPV - Aree residenziali con verde connettivo di significato ambientale

17.1. Definizione:

Il PGT individua con apposito perimetro le parti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, con bassa densità edilizia e dotato di un interessante patrimonio dendrologico che garantisce ricca biodiversità e svolge una importante funzione connettiva del verde presente nel paesaggio urbano.

17.2. Criteri operativi:

Gli interventi edilizi ammessi sono manutentivi o trasformativi rispetto al tessuto urbanizzato e dovranno comunque essere volti a realizzare un'integrazione tra l'assetto naturale e quello edificato.

17.3. Interventi ammessi:

All'interno del perimetro degli ambiti di significato ambientale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia; è ammissibile la demolizione e ricostruzione soltanto con il rispetto della sagoma, al netto dell'eventuale aumento una tantum della SLP

Non sono ammessi Piani attuativi, né interventi ex novo di edifici isolati

17.4. Destinazioni d'uso:

Funzione principale:

Residenza

Esercizi commerciali di vicinato e medie strutture (con superficie massima pari a 1500 mq); Le localizzazioni di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Funzioni complementari:

Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismi)

Uffici e attività direzionali in genere

Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri

Servizi collettivi e sociali

Attività agricola di uso familiare (ai sensi della definizione contenuta nel Regolamento d'Igiene, art 3.10.11)

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

Non essendo prevista la possibilità di nuove costruzioni, **le destinazioni d'uso specificate si riferiscono ai soli edifici esistenti.**

17.5. Indici:

Sugli edifici esistenti è ammesso l'incremento una tantum del 20% della SLP per il loro ampliamento, purché nel rispetto delle tipologie architettoniche esistenti

Si applicano le norme vigenti relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti; prevedere l'integrazione delle aree a parcheggio;

E d'obbligo il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio per ciascun intervento

- | | |
|--|---|
| UF (Indice di utilizzazione fondiaria) | SLP esistente con incremento massimo del 20% |
| RC Rapporto di copertura | minore o uguale al 50% |
| HE Altezza massima | esistente con possibilità di recupero sottotetto al solo fine di raggiungimento dell'altezza media ponderale di 2,40 ml |
- 17.6. **Distanze:**
- | | |
|----|--|
| DC | ≥ 5,00 ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti) |
| DE | ≥ 10,00 ml |
| DS | ≥ 5,00 ml dal ciglio strada / deroga art. 6.2.1 |
- 17.7. **Prescrizioni generali:**
- Per quanto riguarda aree libere o pertinenziali ad edifici sono ammessi gli interventi atti al mantenimento e alla valorizzazione del patrimonio verde esistente costituito da parchi, giardini e colture pregiate, di particolare interesse paesaggistico ambientale.
- Tutte le alberature sane, di alto e medio fusto, esistenti al momento dell'adozione del PGT devono essere conservate.
- La piantumazione aggiuntiva di nuovi esemplari può avvenire con regolare progetto, da sottoporre all'amministrazione comunale, con dettagliata specificazione della quantità, del tipo e della localizzazione delle nuove essenze.
- 17.8. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al PGT saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie;
- 17.9. gli interventi dovranno rispettare tecnologie, materiali e modalità costruttive, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 4 al presente Piano delle Regole;
- 17.10. è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali staccate dall'edificio principale, quali piscine e autorimesse, previo atto notarile di vincolo trascritto in Conservatoria registri immobiliari;
- 17.11. è ammessa la realizzazione di strade private così come disciplinate all'art. Articolo 10. – Norme relative alla realizzazione di strade private;

Articolo 18. –TUR - Aree per strutture ricettive a campeggio

(Cfr. ex art. 21)

- 18.1. **Definizione: Il PGT**
- individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate ad attività ricettiva sotto forma di campeggio, ossia aree ed esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.
- 18.2. **Criteri operativi:**
- Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al funzionamento e alla gestione dell'attività ricettiva.
- 18.3. **Interventi ammessi:**
- All'interno del perimetro dell'ambito campeggio sono ammessi gli interventi di cui alle lettere
- a) interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia;
 - d) interventi di nuova costruzione.
- Sono ammessi Piani attuativi.
- La richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione e da adeguati schemi grafici che illustrino e descrivano globalmente l'ambito ad uso campeggio e il suo sviluppo.
- 18.4. **Destinazioni d'uso:**
- | | |
|----------|---|
| Funzioni | Spazio a disposizione di tende e altri mezzi di pernottamento;
Servizi riservati ai turisti ospitati, quali blocco servizi, ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari, nonché gli impianti, i depositi e le attrezzature |
|----------|---|

sportive e ricreative e le autorimesse;
Residenza per il titolare o custode con volume massimo
pari a mc 500

- 18.5. **Indici volumetrici-dimensionali per edifici in muratura**
Rapporto di copertura minore o uguale al 30%
Altezza massima 6,00 m
- 18.6. **Distanze:**
DC $\geq 5,00$ ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti)
DE $\geq 10,00$ ml
DS $\geq 5,00$ ml dal ciglio strada
- 18.7. **Prescrizioni generali:**
L'ambito adibito a campeggio deve essere caratterizzato da unitarietà; tutti gli interventi devono rispondere ad un piano organico di sviluppo.
Ai sensi della normativa vigente in materia, nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento (es: piccoli edifici in legno aderenti alle roulotte). Tali allestimenti minimi devono avere le caratteristiche e di provvisorietà ed essere smontati durante la stagione di chiusura del campeggio stesso; non sono collegati permanentemente al terreno e gli eventuali allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria sono rimovibili in qualsiasi momento.
Tali edifici a carattere precario potranno essere collocati alle distanze da codice civile. L'altezza massima di tali strutture è stabilita in 3,50 m.
È vietata la vendita di piazzole e di strutture ancorate al suolo; è altresì vietata la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione in godimento che possa far venire meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario delle aziende ricettive all'aria aperta.
- 18.8. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al PGT saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie

Articolo 19. – PRO - Aree produttive esistenti: artigianali, commerciali e annonarie.

- Interventi ammessi a, b, c, d, e
lettere di cui all'art 27 della l.r. 12/2005
i.f. 0,75 mq/mq
h.max. 10,50 ml
- 19.1. **Definizione**
Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate prevalentemente agli impianti produttivi (industriali e artigianali).
- 19.2. **Criteri operativi**
Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno verificare:
- la razionalità dell'intervento, sia sotto il profilo dell'inserimento ambientale, sia sotto quello delle verifiche di efficienza delle reti di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di urbanizzazione secondaria;
- la fattibilità, per quanto concerne le eventuali opere di approvvigionamento idrico e di recapito della fognatura, delle reti di urbanizzazione primaria;
- gli elementi di qualità ambientale, soprattutto in rapporto con le aree di pubblica circolazione.
- 19.3. **Interventi ammessi**
All'interno del perimetro delle zone produttive sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia;
e) interventi di nuova costruzione.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di dettagliata relazione tecnica che documenti:

- ove necessario secondo le vigenti disposizioni in materia, la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale;
- la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegno unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;
- il rispetto delle norme di prevenzione incendi, antinfortunistiche e di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- il rispetto delle norme sulla prevenzione inquinamento di aria e acqua;
- le modalità di approvvigionamento idrico e, se necessario, il processo produttivo da convenzionare con l'Amministrazione comunale;
- l'approvvigionamento di forza elettrica motrice da convenzionare con l'ente gestore.

19.4. Destinazioni d'uso

Funzione principale	Impianti produttivi
Funzioni complementari Residenza,	esclusivamente se legata alla conduzione dell'attività produttiva (proprietario o custode), con volume massimo di 500 mc, che non computa ai fini della i.f.;
	Esercizi commerciali di vendita al dettaglio, esclusivamente per quanto prodotto in loco;
	Uffici e attività direzionali in genere legate alle attività produttive;
	Servizi collettivi e sociali, previa convenzione pubblico-privato.

19.5. Indici volumetrici-dimensionali

UF (Indice di utilizzazione fondiaria)	0,75 mq/mq
RC (Rapporto di copertura)	minore o uguale al 50%
HE (Altezza massima)	10,50 ml

19.6. Distanze

- DC $\geq 5,00$ ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti)
 DE. $\geq 10,00$ ml
 DS. $\geq 5,00$ ml dal ciglio strada

19.7. Prescrizioni generali

Qualora l'intervento produttivo avvenga a confine con zone destinate alla residenza, è prescritta lungo il confine con tali zone, una fascia di rispetto a verde della profondità minima di ml 5,00, da piantumare con essenze locali, così da creare una idonea barriera verde.

19.8. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al P.G.T. saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

CAPO SECONDO – (IL TERRITORIO EXTRAURBANO RISERVATO ALL'AGRICOLTURA)

Articolo 20. - Disposizioni generali

- 20.1. In tutti gli ambiti esterni al territorio consolidato sono consentiti gli interventi in attuazione dei provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e la realizzazione di impianti e servizi pubblici e di interesse generale realizzati da Enti all'uopo preposti con le procedure di legge previste per ciascun settore.
- 20.2. Si rammenta che anche parti del territorio extraurbano possono essere assoggettati a limitazioni e vincoli che fanno capo a specifiche normative di legge ed in particolare sono comunque sempre fatte salve le disposizioni che possono limitare o addirittura precludere l'edificabilità; in alcune aree per le disposizioni contenute in:
- Componente Geologica e sismica
 - Carta dei Vincoli e del paesaggio.
 - Aree di naturalità fluviale e lacuale
 - Rete ecologica
- 20.3. **Aree boscate:**
Nelle aree classificate come boschi ai sensi della legislazione vigente (legge regionale 33/2008, art 42) e del Piano di Indirizzo Forestale (emanato dalla Provincia), l'obiettivo che la pianificazione persegue è la tutela come fattore di salvaguardia del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico.
Con la definizione "trasformazione del bosco" si intende ogni intervento artificiale che comporta l'eliminazione della vegetazione esistente oppure l'asportazione o la modifica del suolo forestale finalizzato ad una utilizzazione diversa da quella forestale.
Gli interventi ammessi (trasformazione del bosco), con le relative procedure e modalità operative (autorizzazione ambientale / svincolo idrogeologico), sono in capo alla comunità montana ai sensi della legislazione vigente.
- 20.4. **Prescrizioni relative ad edifici non più adibiti ad uso agricolo:**
La destinazione d'uso diversa da quella agricola è dimostrata dal proprietario o avente titolo al momento della presentazione del titolo abilitativo, mediante autocertificazione e adeguata documentazione fotografica, nonché scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al Catasto Fabbricati dell'immobile.
- ▶ Non è ammesso ampliamento alcuno dei fabbricati con superficie coperta SC < 15,00 mq (minore di quindici metri quadri).
 - ▶ Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT potranno essere ampliati "una tantum" fino alla SLP di **mq 50,00** compreso l'esistente.
 - ▶ Se localizzati ad una quota inferiore ai 450 m.s.l.m. l'ampliamento potenziale "una tantum" sarà pari a **mq 85,00** di SLP, compreso l'esistente.
- 20.5. L'ampliamento sotto la quota di 450 m.s.l.m. è subordinato alla condizione vincolante e prioritaria che il fabbricato sia allacciato sia all'acquedotto che alla fognatura comunale e/o fossa settica da pulire periodicamente.
- 20.6. Sarà consentito realizzare vani interrati di altezza utile inferiore a ml 2,40 e destinati ad accessori dell'abitazione principale (cantina, lavanderia, ripostiglio), purché non esterni all'area di sedime del soprastante edificio abitativo.
E' ammessa la realizzazione di porticati e balconi.
- 20.7. **Prescrizioni relative alla ricostruzione di fabbricati preesistenti crollati:**
E' ammessa la ricostruzione di edifici crollati, previa dimostrazione (con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e grafico esplicativo e/o altra documentazione idonea) della consistenza planivolumetrico dell'edificio preesistente e nel rispetto dell'originaria area di sedime. E' altresì ammesso il contestuale ampliamento così come disciplinato dall'articolo precedente.

20.8. Prescrizioni relative alla realizzazione di strade agro-silvo-pastorali:

Fatto salvo quanto previsto all'art. 10.1 delle presenti NtA, possono essere autorizzate, previo Permesso di Costruire, sia all'imprenditore agricolo che ad altri soggetti, al fine del raggiungimento dei nuclei montani e/o fabbricati isolati, previa convenzione pubblico – privato che disciplina l'eventuale uso pubblico della strada medesima e fatte salve le prescritte autorizzazioni per l'aspetto paesaggistico e idrogeologico e trasformazione del bosco.

Le strade dovranno comunque rispettare le caratteristiche costruttive di cui all'art 10.2. Strade fino a quota di 450 metri s.l.m. e 10.3. Strade al di sopra della quota di 450 metri s.l.m. delle presenti norme.

20.9. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al PGT saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

Articolo 21. – AGR_1 - Ambiti riservati alla produzione agricola

(Cfr. ex art. 18)

21.1. Definizione:

Si tratta delle del territorio comunale destinate ad implementare l'attività agricola e zootecnica in funzione non solo produttiva, ma anche di salvaguardia del territorio.

21.2. Criteri operativi:

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività, ai sensi delle disposizioni vigenti contenute nel Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi fabbricati residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Ogni intervento di trasformazione urbanistico-edilizio attuato negli ambiti del territorio rurale deve darsi carico dell'inserimento delle opere progettate nel paesaggio rispetto a morfologia, idrologia, elementi emergenti della vegetazione e modalità dell'antropizzazione del territorio.

21.3. Interventi ammessi:

All'interno del perimetro delle aree agricole sono ammessi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) interventi di nuova costruzione per l'imprenditore agricolo.

Non sono ammessi Piani attuativi.

Per quanto riguarda i titoli abilitativi e le modalità di presentazione si rimanda all'art 60 della LR 12/2005.

21.4. Per quanto riguarda le definizioni di imprenditore agricolo e azienda agricola si rimanda a limiti e disposizioni della normativa vigente in materia.

21.5. Il Permesso di Costruire è subordinato a:

- presentazione al Comune di un atto di impegno che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del Permesso di Costruire sui registri immobiliari; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica;
- all'accertamento da parte del Comune della effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, da documentare attraverso: titoli dimostrativi delle aree costituenti l'azienda agricola, elenco animali allevati, elenco attrezzature agricole, elenco edifici infrastrutturali produttivi (stalle, serre, ecc.) con indicazione della loro superficie e volume, elenco del personale operante nell'azienda agricola.

21.6. Per gli imprenditori agricoli non a titolo professionale (e/o a titolo principale), contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, dovrà anche essere prodotta specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'azienda agricola.

21.7. Destinazioni d'uso:

Funzione principale	Residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda
Funzioni complementari	Attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola Attività di agriturismo, disciplinata ai sensi della legislazione vigente

21.8. Indici::

Indice di utilizzazione fondiaria (ai sensi dell'art 59 della Lr 12/2005)

UF = 0,0033 mq/mq per un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;

UF = 0,01 mq/mq per un massimo di 500 mc su tutti gli altri terreni agricoli, escluso i terreni a cultura orto florovivaistica specializzata;

UF = 0,02 mq/mq per un massimo di 500 mc sui terreni a cultura ortoflorovivaistica specializzata.

21.9. Nel computo dei volumi realizzabili valgono le disposizioni contenute nei commi 4-5-6-7 dell'art 59 della LR 12/2005.

RC (Rapporto di copertura) minore o uguale al 10%

HE (Altezza massima) 7,50 ml

L'indice relativo all'altezza massima si applica anche in caso di edificio a tipologia mista (abitazione + attrezzature)

Le norme vigenti relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano soltanto per gli edifici di cui all'art. 20.4. **Prescrizioni relative ad edifici non più adibiti ad uso agricolo** collocati ad una quota inferiore ai 450 metri s.l.m.

21.10. Distanze

DC $\geq 5,00$ ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti)

DE $\geq 10,00$ ml

DS $\geq 5,00$ ml dal ciglio strada / deroga art. 6.2.1

21.11. Prescrizioni generali:

Con l'obiettivo di mitigare l'impatto dovuto alla realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività dovranno essere previste cortine arboree ed arbustive lungo il confine dell'area di pertinenza.

Sul suolo scoperto del fondo agricolo il taglio della vegetazione arborea deve essere eseguito secondo le normative vigenti.

Laddove interventi di nuova costruzione o di trasformazione colturale richiedano l'abbattimento di filari arborei, questi dovranno essere ricostituiti anche in posizione diversa. Sono vietati gli interventi di nuova costruzione nelle aree danneggiate dal fuoco o da qualsiasi altra calamità le cui cause risultassero dolose.

Qualsiasi progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove siano indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e l'organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto.

Qualsiasi progetto di intervento dovrà provvedere al rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali, ai canali e alle scoline.

21.12. Distanza delle nuove edificazioni da strutture agricole pre-esistenti:

Non sono ammessi recinti all'aperto per concimaie o per animali;

Stalle ed altri ricoveri chiusi per animali e le concimaie di nuova realizzazione dovranno distare almeno m 100 (cento) dalle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, alle attività del terziario, agli edifici pubblici e di uso pubblico, agli ambienti in cui sia comunque prevista permanenza di persone; analogamente a meno di 100 (cento) metri da tali aree non sono ammessi nuovi manufatti da adibire a concimaia o ricovero per animali da allevamento (Cfr. anche l'art. 15 delle norme del PTCP).

Eventuali strutture agricole esistenti situate a distanza a distanza minore, saranno tollerate a condizione che risultino adeguate ai pareri igienico sanitari vigenti; vincolante il parere ASL.

21.13. Demolizione/ricostruzione = ristrutturazione edilizia:

E ammesso il mantenimento della SLP preesistente senza rispetto di sagoma e sedime, ad eccezione delle aree soggette al vincolo paesaggistico, dove è obbligatorio mantenere la

sagoma dell'edificio preesistente (Cfr. art. 30 c della Legge 98/2013 e dell'art. 5.2.d delle presenti NtA).

Articolo 22. – AGR_2 - Ambiti rurali di elevata naturalità

(Cfr. ex art. 22)

22.1. Definizione:

Il PGT individua con apposito perimetro tutte le parti del territorio comunale caratterizzate da una pressione antropica limitata, non abitate né infrastrutturate.

Il Piano conferisce a queste aree un ruolo di equilibrio ambientale e di presidio e difesa del territorio naturale.

22.2. Criteri operativi:

Per quanto riguarda i terreni siti ad una quota superiore ai 1.000 metri di altitudine, e quindi vincolati ai sensi dell'art. 17 del Piano Territoriale Paesistico Regionale (Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità) si applicano le normative di cui allo stesso art. 17 del P.T.P.R., a cui si rimanda.

Il PGT, con scelta consapevole, espande il vincolo di elevata naturalità (Cfr. art 17 del NtA del PTPR) a ricomprendere aree collocate al di sotto della quota dei 1.000 metri di altitudine, lambendo ambiti edificati con l'obiettivo qualitativo di preservare l'esistente grado di naturalità, elemento di qualità del territorio e del paesaggio.

22.3. In coerenza con i contenuti del Piano Paesaggistico della Regione Lombardia (Parte integrante del Piano Territoriale Regionale), negli ambiti di cui al presente articolo, il PGT si attiene alle disposizioni dello strumento sovraordinato a cui si rinvia per i dettagli, perseguendo pertanto i seguenti obiettivi:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente; - recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle aree che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

22.4. Interventi ammessi:

Sono consentiti esclusivamente:

- opere manutentive sui fabbricati esistenti, fino alla manutenzione straordinaria;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali esclusivamente connesse all'attività agricola (con esclusione delle costruzioni per soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo);
- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50 e piazzole di scambio, dovranno rispettare le norme relative a strade agro-silvo-pastorali (Cfr. art 10.3. Strade al di sopra della quota di 450 metri s.l.m.).

22.5. La realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale. La realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

22.6. Destinazioni d'uso:

Ai fini delle presenti norme l'unica destinazione d'uso ammessa è la difesa del territorio naturale.

In base al diverso "utilizzo" prevalente del suolo (bosco o prato) gli "ambiti ad elevata naturalità" sono suddivisi in due:

22. a) Aree prative e montane (pascoli e maggenghi)**22. b) Area a prevalente presenza vegetativa (boscate)**

Tale suddivisione riceverà i contenuti integrativi e modificativi che saranno ricompresi nel Piano di Indirizzo Forestale, in corso di redazione - e non ancora vigente al momento dell'approvazione del PGT - da parte della Provincia.

Per quanto riguarda il sistema edificato esistente, all'interno della zona urbanistica "ambiti ad elevata naturalità", il PGT individua due tipologie di edificato:

- Monti
- Baite sparse isolate

Le norme relative sono identiche, sia in termini di interventi ammessi che di limiti.

22.7. Monti: (nuclei montani di Gioan e Nassina)

I nuclei al di fuori del perimetro del centro abitato sono fondamentali elementi di presidio del territorio.

I "monti" sono costituiti da manufatti costituenti unità edilizia aggregati in nuclei di antica formazione, costruiti a supporto dell'allevamento e delle attività agricole e forestali. La configurazione è assai varia, dal singolo edificio alla costellazione di manufatti isolati lungo le curve di livello o in porzioni di suolo meno acclivi, all'aggregazione in piccoli nuclei, di almeno 2 edifici. Il rapporto con l'infrastrutturazione dipende dalla quota e dal differente posizionamento: la costellazione di manufatti avviene in presenza di strade carrabili o di tracciati pedonali. L'allacciamento alle linee elettriche è presente nei nuclei e solo in parte nelle altre configurazioni.

22.8. La tipologia è quella di semplici costruzioni a due piani o a un piano soppalcato, in muratura di pietra, con tetto a doppia falda e pendenza non superiore ai 40%, colmo disposto perpendicolarmente alle curve di livello, dimensioni planimetriche corrispondenti a una sola stanza di dimensioni esterne variabili tra i 5 e gli 8 m, altezza al colmo non superiore a 6 m. Destinazione originale del piano terra a stalla, e del piano superiore a fienile o abitazione temporanea.

22.9. Oggi i "monti" sono prevalentemente seconde case. Le alberature e il loro rapporto con gli edifici sono parte essenziale del loro valore ambientale.

22.10. Obiettivo di qualsiasi intervento deve essere la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche (Cfr. Titolo III - Disposizioni del PPR immediatamente operative) e costruttive degli edifici tradizionali, seppure attraverso il riuso di un patrimonio edilizio e storico specifico dei luoghi, anche dopo la perdita della sua funzione originale.

22.11. Baite sparse isolate:

Si definiscono baite sparse quelle esterne ai nuclei montani di Gioan e Nassina.

22.12. Destinazioni d'uso:

La destinazione prevedibile e consentita è quella della conduzione di fondi agricoli, della cura dei boschi, residenziale, del tempo libero, legata ad attività culturali e assistenziali relative al lavoro agricolo.

Funzione principale	Residenza / attività agricola
Funzione compatibile:	Attività ricettiva (bar-ristoranti-alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismo)

22.13. Interventi ammessi

Non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo interventi sugli edifici esistenti nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 20.4. **Prescrizioni relative ad edifici non più adibiti ad uso agricolo.**

Nei nuclei "monti" e nelle baite isolate sono ammessi, in presenza di edifici esistenti o manufatti rovinati a terra, interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso;

E' ammessa la ricostruzione di edifici crollati, previa dimostrazione (con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e grafico esplicativo e/o altra documentazione idonea) della consistenza planivolumetrica dell'edificio preesistente e nel rispetto dell'originaria area di sedime.

Non sono ammessi Piani attuativi, né il recupero dei sottotetti.

22.14. **Distanze:**

- DC $\geq 5,00$ ml (fino in aderenza previa convenzione con proprietari lotti confinanti)
- DE $\geq 10,00$ ml
- DS $\geq 5,00$ ml dal ciglio strada.

22.15. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al PGT saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

22.16. Con esplicito riferimento agli articoli 16 bis, 17 e 19 del P.T.P.R., si applicano le disposizioni normative ai tracciati di importanza paesaggistica e alle strade panoramiche individuate nelle tavole grafiche allegate

22.17. Sono considerate "baite" gli edifici con superficie coperta minima di 15,00 mq; gli edifici con SC inferiore possono essere restaurati, ma senza incremento della SLP esistente.

CAPO TERZO – (SERVIZI E INFRASTRUTTURE)

Le caratteristiche delle aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, siano esse interne o esterne al tessuto urbano consolidato, sono definite nel Piano dei Servizi.

Esistenti, programmate o di nuova previsione, tali aree costituiscono il supporto per l'insieme dei servizi di base la cui disciplina edificatoria e d'uso è trattata nell'articolazione di dimensionamento e normativo del Piano dei Servizi

Articolo 23. – SER - Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

(Cfr. ex art. 20)

23.1. **Definizione:**

Il PGT individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate a formare spazi di uso pubblico o destinate ad opere ed impianti di interesse collettivo.

Per gli approfondimenti e i dettagli urbanistico ed edilizi si fa riferimento al Piano dei Servizi, che è parte integrante del PGT

Ai sensi dell'art 40 della lr 12/2005 si applicano i poteri di deroga.

23.2. **Criteri operativi:**

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati alla gestione e alla razionalizzazione della cosiddetta "città pubblica" e all'implementazione dei servizi per i cittadini.

23.3. **Interventi ammessi:**

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

In tutte le aree soggette a vincolo di uso pubblico è ammesso l'intervento privato con possibilità di parametri e destinazione d'uso come comparto habitat di completamento, previa convenzione pubblico-privato e a condizione imprescindibile che sia garantito l'uso pubblico dell'area medesima.

Possono essere autorizzate opere private fino alle manutenzioni (ai sensi delle definizioni di cui all'articolo 5.2) e quelle non rilevanti ai fini urbanistici (quali recinzioni, sistemazioni esterne, realizzazione di pertinenze e costruzioni accessorie), a giudizio insindacabile dell'amministrazione che ha imposto il vincolo di uso pubblico, previa convenzione pubblico-privato debitamente trascritta nei registri immobiliari, nella quale sia esplicitamente previsto che nessun indennizzo economico sarà riconosciuto al privato per l'esecuzione dell'opera autorizzata in caso di acquisizione bonaria e/o esproprio dell'area di proprietà privata per finalità di uso pubblico.

23.4. **Destinazioni d'uso:**

Funzioni	Edifici e attrezzature per l'istruzione (scuola materna, elementare e media) Edifici e attrezzature di interesse comune (servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi) Attrezzature per spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport Parcheggi di uso pubblico
----------	--

23.5. **Indici volumetrici-dimensionali:**

Gli indici volumetrici e dimensionali degli interventi vengono definiti dall'amministrazione comunale puntualmente per ogni intervento. Nel caso di intervento realizzato da privato, di cui al precedente articolo 20.3, gli indici sono definiti in sede di convenzione pubblico-privato.

Per quanto riguarda gli interventi di servizi pubblici previsti dal PGT valgono le indicazioni e i vincoli contenuti nelle schede allegate al Piano dei Servizi e nel Piano dei Servizi stesso.

23.6. **Prescrizioni generali:** Valgono le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.

- 23.7. Eventuali destinazioni d'uso in essere non conformi al PGT saranno tollerate sino al momento della loro cessazione nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.
- 23.8. In tutte le pubbliche o di interesse pubblico e generale è ammessa la costruzione di edifici convenzionati con il Comune, che, fatto salvo il requisito di pubblica utilità, possono essere destinati a box e/o attività produttive, commerciali, terziarie, di uso privato; detti interventi sono quindi soggetti al Permesso di Costruire Convenzionato (Cfr. art.3.1).

CAPO QUARTO – (TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA)

Nella Relazione del PGT vigente si accenna alle aree di non trasformazione, ma nel sistema ANB_URB non risultano, da cui si deduce che per ambiti di non trasformazione si sia voluto esprimere la presenza del vincolo di tutela paesaggistico ambientale che interesse il territorio comunale, valenza di un paesaggio che vale, del resto, anche per le aree agricole ordinarie (Cfr. Parte Terza)

CAPO QUINTO – (AMBITI DI TRASFORMAZIONE)

Le tavole grafiche allegate al Piano delle Regole, inoltre, identificano con apposito segno grafico, sia all'interno del TUC, sia negli ambiti extraurbani ancora da trasformare.

- Ambiti di recupero
- Ambiti di riqualificazione
- Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Le modalità di intervento negli Ambiti di recupero, negli Ambiti di riqualificazione ed in quelli sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato sono puntualmente disciplinate negli allegati al Piano delle Regole.

Gli Ambiti di trasformazione sono ugualmente indicati con segno grafico e disciplinati nel Documento di Piano

PARTE TERZA – LA CARTA DEI VINCOLI

Articolo 24. - Disposizioni generali per gli ambiti sottoposti a vincolo

- 24.1. La Carta dei Vincoli riporta le perimetrazioni delle fasce di rispetto che a vario titolo comportano limitazioni alla edificabilità.
- 24.2. Si tratta di aree nelle quali l'edificazione è limitata, o addirittura preclusa, da specifiche normative di legge (disposizioni di livello sovracomunale) che condizionano gli interventi edificatori per motivi diversi (idrogeologici, ambientali, infrastrutturali ecc.)
- 24.3. All'interno delle fasce vincolate non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni che si dovranno attestare fino al limite esterno della linea perimetrale del vincolo stesso che costituisce pertanto allineamento di Piano.
- 24.4. Le potenzialità edificatorie delle aree edificabili che ricadono all'interno di zone vincolate concorrono, salvo specifico divieto, alla determinazione della edificabilità (SLP), caso in cui la campitura dell'ambito edificabile si estende anche all'interno della fascia sottoposta a vincolo;
- 24.5. un lotto appartenente ad un ambito con "retino" edificabile, anche se una sua quota parte è situata in fascia o zona di vincolo, dispone comunque di tutta l'edificabilità sottesa dall'intero lotto, ma, ovviamente, la costruzione dovrà essere fisicamente realizzata solo nella parte del lotto esterna al vincolo.

CAPO PRIMO – (VINCOLI LEGATI ALLA PRESENZA DI IMPIANTI O INFRASTRUTTURE)

Articolo 25. - Fasce di rispetto stradale

- 25.1. Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli, alla realizzazione dei relativi servizi nonché di percorsi pedonali, piste ciclabili o percorsi per la mobilità lenta.
- 25.2. Nelle fasce di arretramento dell'edificazione lungo le strade non è consentita la realizzazione di edifici o di manufatti edilizi, salvo quanto previsto al punto 7 della Circolare Min. LL.PP n° 5980/70 (Cfr. più avanti "Articolo 26. - Opere connesse con la funzionalità della rete viaria e sotto-servizi tecnologici") e dal "Nuovo Codice della Strada" (Cfr. D.Lgs. 30/04/92 n° 285 e successive modificazioni).
- 25.3. Per gli edifici già esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino cambi della destinazione d'uso o incremento della capacità insediativa.
- 25.4. Non sono ammesse inoltre demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, sul sedime in area di vincolo, tuttavia in caso di demolizione viene agevolata la ricostruzione sulla medesima proprietà, purché al di fuori della fascia stessa, con un incremento promozionale della SLP del 10% anche a prescindere dalla SF disponibile.
- 25.5. Una riduzione della fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato è prevista in corrispondenza di aree edificabili o trasformabili conformate dal PGT, tra cui vanno annoverate anche le costruzioni in ambito agricolo già a destinazione residenziale o comunque censite dal PGT come edifici rurali non più adibiti all'agricoltura.
- 25.6. Per le disposizioni di dettaglio in merito alle distanze dal ciglio strada si rinvia al Piano dei Servizi, "Caratteristiche della viabilità e requisiti minimi di progetto" dell'articolo relativo alla "Classificazione delle strade".
- 25.7. All'interno del tessuto edificabile le fasce di rispetto stradale non sempre sono rappresentate graficamente sulle tavole del Documento di Piano, tuttavia le disposizioni per ciascun ambito specificano la distanza dal ciglio della strada (DS)³ prevista in progetto.

³ N.B.: La distanza DS deve essere intesa non come la distanza dal ciglio strada esistente, ma dal ciglio della strada con sezione prevista in progetto in relazione alla sua categoria, come previsto dal Piano dei Servizi.

- 25.8. Nel caso però di previsione di nuovi assi stradali, l'indicazione grafica della fascia di rispetto stradale, vincola le superfici adiacenti fino all'approvazione del progetto esecutivo della strada e dei relativi snodi; dopo di che il vincolo, ferme restando le caratteristiche geometriche dello stesso, si ritiene automaticamente rettificato per "sposare" il tracciato definitivo dell'intervento viabilistico.
- 25.9. Dove vi è la presenza di infrastrutture stradali quali gallerie di aerazione e scarico fumi di strada interrata in galleria, il PGT individua un perimetro di tutela assoluta e relativa inedificabilità pari a 10,00 ml di distanza misurata "a raggio" dalla porzione fuori terra della struttura muraria.
- 25.10. La fasce di rispetto rimangono comunque sempre di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti stradali o per la realizzazione di marciapiedi ed altri manufatti attinenti alla agibilità e funzionalità della infrastruttura.
- 25.11. Sono esclusi dalle prescrizioni di cui al presente comma gli impianti di distribuzione di carburante con relativi servizi connessi, i quali devono rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia, con l'ulteriore precisazione che tali impianti e relativi accessori non sono ammessi lungo i tratti stradali interessati dalla Rete ecologica del PTCP

Articolo 26. - Opere connesse con la funzionalità della rete viaria e sotto-servizi tecnologici

- carreggiate, marciapiedi, banchine, parcheggi ecc.
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- impianti di distribuzione del carburante e servizi connessi (commercio e somministrazione di alimenti e di bevande; officine di riparazione);
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti e gasdotti;

Articolo 27. - Fascia di rispetto metanodotto

L'impianto di gasdotto ad alta pressione che comporta ampie fasce di rispetto; la Carta dei Vincoli individua la rete del metanodotto e riporta le distanze da rispettare secondo le indicazioni riportate sul progetto fornito dai Gestori.

Articolo 28. - Fascia di rispetto cimiteriale

- 28.1. Comprende le aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938; in essa è consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).
- 28.2. E' ammesso l'ampliamento nella misura massima del 10% della SLP degli edifici esistenti e il cambio di destinazione d'uso, ai sensi della legislazione vigente in materia.
- 28.3. Sono invece vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.
- 28.4. L'intervento edilizio in fascia soggetta a vincolo cimiteriale è sempre subordinata al parere dell'A.S.L.

Articolo 29. - Distanza di prima approssimazione da linee e cabine elettriche

- 29.1. La Carta dei Vincoli individua le linee elettriche di alta e media tensione e le relative cabine elettriche, riportandone la distanza di prima approssimazione Dpa (cfr. punto 4 allegato al DM ambiente 29 maggio 2008).

- 29.2. La dimensione effettiva della fascia di rispetto per l'attuazione del DPCM 8 luglio 2003 andrà determinata puntualmente in conformità alla metodologia di calcolo definita dal citato allegato al DM Ambiente 29 maggio 2008.
- 29.3. I vincoli connessi alla presenza di elettrodotti ad alta e media tensione insistenti sul territorio comunale derivano dalla normativa vigente in materia (legge 36/2001) con le relative modalità di calcolo (DM 25.09.2008).
- 29.4. La fascia di rispetto è stimata in prima approssimazione in metri 20 per lato (linee alta tensione) e 6 metri per lato (linee media tensione), calcolati come distanza perpendicolare dal cavo elettrico proiettata verticalmente a terra.

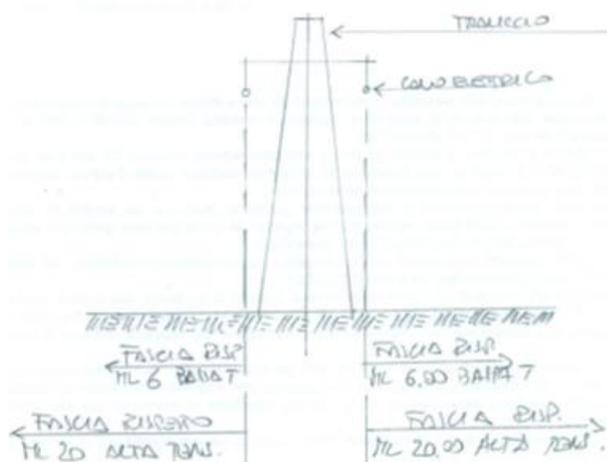


Figura 13

- 29.5. Eventuali perfezionamenti e adeguamenti potranno scaturire da analisi in loco e da determinazioni, sulla base della normativa vigente, da parte dell'ente gestore e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.
- 29.6. I terreni ricadenti nella fascia di rispetto sono da considerarsi inedificabili ai sensi della definizione contenuta nell'art 4 della l. 36/2001.
- 29.7. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui sopra, alla data di adozione del PGT, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art 5 delle presenti norme, con esclusione della demolizione e ricostruzione con modifica dell'area di sedime.

Articolo 30. - Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

(Cfr. DGR 11 dicembre 2001 n° 7/7351)

- 30.1. Il piano delle regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:
- individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.
 - risanamento di aree sensibili;
 - delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
 - minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.
- 30.2. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati sugli immobili classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale, testimoniale.
- 30.3. L'installazione deve essere realizzata in conformità alla legge regionale 11 maggio 2001 n° 11 e deve minimizzare l'esposizione delle persone a campi magnetici.
- 30.4. La Tavola del Piano dei Servizi individua comunque gli ambiti all'interno dei quali l'Amministrazione comunale prevede il trasferimento degli impianti esistenti e l'ubicazione degli

eventuali nuovi, suddividendo il territorio in quattro distinti ambiti ove è consentita l'installazione di detti impianti con le limitazioni specificate nella tabella seguente (cfr. Allegato A alla Deliberazione VII/7351 dell'11 dicembre 2001):

Area	Definizione	Localizzazioni consentite
Area 1	Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo Centro o Nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione	In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione di cui alla LR 11 maggio 2001 N°11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1.000 watt
Area 2	Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.	In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione di cui alla LR 11 maggio 2001 N°11
Aree di particolare tutela	Aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani individuate una per ciascuno dei suddetti ricettori.	E' consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione di cui alla LR 11 maggio 2001 N°11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 watt.
Aree di divieto assoluto	Aree comprese nei limiti di proprietà di asili, scuole di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura, residenze per anziani e altre sedi analoghe	Nessuna installazione possibile

30.5. Localizzazione impianti

Le scelte localizzative e l'inserimento dei manufatti dovranno, comunque, attenersi ai disposti e agli indirizzi di cui al Piano del Paesaggio Lombardo (in particolare art. 20, Volume 7 e Titolo IV delle Nta) e della componente paesaggistica del PGT. La commissione per il paesaggio è chiamata ad esprimersi con parere obbligatorio e vincolante sui progetti di installazione degli impianti di cui al presente punto.

30.6. Gli interventi di installazione di cabine elettriche, cabine per impianti di telecomunicazioni e torri per la telefonia mobile, ove non esclusi per esigenze paesistico-ambientali da specifiche disposizioni normative, devono rispettare le norme di cui alla legislazione vigente.

Tutti i nuovi impianti per la telefonia mobile devono essere autorizzati in forma espressa dall'Amministrazione comunale.

30.7. Detti manufatti dovranno essere localizzati in aree accessibili con strada carrabile (pubblico o privata); dovranno essere dotati di adeguate aree a parcheggio e rispettare le distanze:

- D.C. ≥ 5,00 ml
- D.F. ≥ 10,00 ml (misurata a raggio)
- D.S. ≥ 3,00 ml

30.8. La SLP di tali manufatti di servizio non viene mai computata.

Articolo 31. - Fasce di rispetto delle strutture zootecniche

31.1. La Carta dei Vincoli individua il perimetro di rispetto di 100 metri dalle aree a prevalente destinazione residenziale del tessuto urbano consolidato e degli ATR all'interno del quale è inibita la realizzazione di nuove strutture zootecniche.

Essi, Infatti, dovranno essere realizzati su aree appositamente attrezzate e individuate dal Piano delle Regole in coerenza con le disposizioni dell'ASL e dei piani sovraordinati

31.2. Per le strutture già esistenti si presentano invece due diverse situazioni:

- strutture prossime all'abitato, interne al perimetro: sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) con incrementi massimi del 10% della Superficie Coperta (SC) e nessun sopralzo; la dismissione della struttura comporta la demolizione ed il ripristino e risanamento dei luoghi;
- strutture che si trovano all'esterno di tale perimetro sono consentiti interventi limitati ad un ampliamento massimo del 20% della Superficie Coperta (SC), senza sopralzo della struttura esistente.

31.3. Tutti gli interventi di cui sopra devono comunque garantire il miglioramento del decoro dell'area a insindacabile giudizio della Commissione per il Paesaggio e, ovviamente, attenersi alle specifiche normative di legge (ASL e ARPA).

Articolo 32. - Tutela dalle attività agricole nocive

32.1. Al fine di evitare molestie e contaminazioni derivanti da lavorazioni agricole nocive nei confronti degli ambiti in cui vi è permanenza di persone, come le aree residenziali, le scuole, e, a maggior ragione, quelle riservate alle fasce deboli della popolazione (asili, ricoveri, strutture ricettive ecc.).

Non è consentito impiantare frutteti o coltivazioni che possano arrecare danno alla salute umana, sia per l'uso di pesticidi, di anticrittogamici, di concimi chimici maleodoranti o di altri prodotti similari che, nebulizzati, stazionano nell'atmosfera e vengono inevitabilmente assunti con la respirazione.

32.2. Il provvedimento tende inoltre a tutelare dall'inquinamento acustico prodotto da trattori, atomizzatori, turbine e macchine operatrici similari, i luoghi più densamente abitati.

32.3. All'interno della fascia individuata sulle tavola con il vincolo di "Tutela dalle attività agricole nocive" non è pertanto consentita la nebulizzazione, l'immissione in atmosfera di sostanze chimiche, la coltivazione di essenze legnose che comportano l'uso di tale tipologia di trattamenti.

CAPO SECONDO – (VINCOLI DI CARATTERE AMBIENTALE PAESAGGISTICO)**Articolo 33. - Fasce di bosco non trasformabile**

33.1. Il Piano di Indirizzo forestale (PIF) della Comunità Montana è ancora in fase di predisposizione.

Articolo 34. - Tutela del verde

34.1. Il patrimonio vegetale, pubblico e privato, costituisce un sistema unitario che si estende ben oltre i confini del comune e rappresenta il tessuto connettivo di fondamentale importanza per l'ambiente e la biodiversità

34.2. Particolare cura deve essere riservata alla tutela degli alberi ad alto fusto, singoli, in gruppo o in filare, nonché alle siepi boscate o a quelle solamente arbustive, poste all'interno di proprietà pubbliche, di proprietà private (giardini, broli e parchi) o nel libero paesaggio, ad eccezione delle attività vivaistiche, delle coltivazioni e dei boschi, secondo la definizione normativa, già sottoposti a regole specifiche per quanto attiene al taglio o al rimboschimento dal Piano Forestale.

34.3. In particolare: è vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e delle siepi boscate.

34.4. Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a impermeabilizzazione della superficie del terreno; compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali; esecuzione di scavi che possono determinare la recisione di parte dell'apparato radicale; innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno; deposito o versamento di materiali tossici.

34.5. Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi d'alto fusto devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

Diametro del tronco (a un metro dal suolo)	Distanza di rispetto
< 10 cm.	1,5 m.
11 - 25 cm.	2,5 m.
26 - 40 cm.	4,0 m.
41 -50 cm.	5,0 m.
> 50 cm	> = a 4 volte la circonferenza

34.6. In sede di permesso di costruire l'amministrazione Comunale, in relazione a comprovate esigenze di progetto e in assenza di razionali alternative, può dettare le precauzioni ed i provvedimenti necessari a minimizzare il danno, ovvero può prescrivere adeguati interventi di compensazione.

- 34.7. In ogni caso l'amministrazione può consentire, su richiesta del proprietario interessato e per comprovate motivazioni formalmente espresse e documentate, l'abbattimento di alberi d'alto fusto in condizione vegetative e/o di stabilità precarie.
- 34.8. Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.
- 34.9. In questo caso, entro l'inizio della prima stagione vegetativa successiva all'abbattimento il proprietario è tenuto a reimpiantare, in posizione idonea, l'albero o gli alberi di sostituzione.
- 34.10. Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate devono essere corredati di planimetria dello stato di fatto e di documentazione fotografica relativa all'area così come si presenta prima dell'intervento.
- 34.11. Alla documentazione richiesta deve pertanto essere allegata planimetria in scala adeguata (1:200 e/o 1:100) contenente precise indicazioni sugli alberi e gli arbusti esistenti, la loro specie di appartenenza, la collocazione, le dimensioni del tronco e della chioma, il loro stato di conservazione. Le piante da rimuovere o trapiantare devono essere campite nel colore giallo tradizionale.
- 34.12. In casi particolari l'amministrazione comunale potrà richiedere altre documentazioni, ivi compresa una perizia agronomica.
- 34.13. Le soluzioni progettuali indicate nel progetto di concessione edilizia non devono prescindere dalla considerazione degli alberi esistenti, privilegiando la loro conservazione, ove possibile e opportuno; dovranno inoltre avere cura di minimizzare le possibili turbative dell'area esplorata dall'apparato radicale per effetto dei lavori.
- 34.14. In fase di istruttoria del progetto gli Uffici competenti possono richiedere o stabilire particolari norme di protezione e/o salvaguardia di tutte o di singole piante poste all'interno del lotto edificato.
- 34.15. I piani attuativi per la urbanizzazione e trasformazione del suolo, qualunque sia la destinazione d'uso prevista, devono contenere uno specifico progetto del verde privato o comunitario, ovvero, nei casi più semplici, devono stabilire, in sede di convenzione, adeguate prescrizioni progettuali ed esecutive.
- 34.16. Per consentire l'esame dei progetti e facilitare il controllo della conformità dell'esecuzione la documentazione grafica ed eventualmente fotografica dovrà riguardare sia lo stato di fatto (tipo e consistenza delle alberature e delle siepi campestri esistenti -rappresentate in un adeguato contesto-, piante eventualmente da rimuovere -indicate in giallo-, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora -indicate in rosso- e di quelle da conservare -in verde-, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo -drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc.-. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.
- 34.17. Nel caso in cui alberi o parte di essi debbano essere eliminati per prevenire un pericolo, l'intervento deve essere per quanto possibile rapidamente eseguito, e comunque preventivamente segnalato in modo documentato alle competenti autorità per mezzo di presentazione di istanza.
- 34.18. Il Sindaco può in ogni caso prescrivere, a seguito di segnalazione dell'Ufficio Tecnico comunale, l'abbattimento di alberi che costituiscano pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose. In presenza di strade di intenso traffico e nei lotti a confine con aree a destinazione produttiva è prescritto l'obbligo di distribuire e infittire il verde in funzione della formazione di una adeguata barriera al rumore e all'inquinamento atmosferico, anche derogando dalle prescrizioni precedenti.
- 34.19. Non è consentita la realizzazione di orti familiari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 10 dalle strade provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.
- 34.20. Nei lotti che stanno all'incrocio di strade o lungo raccordi stradali non è di norma consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino in modo rilevante la visuale. L'amministrazione comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive delle recinzioni da adottarsi nei singoli casi.

Articolo 35. - Fasce di rispetto delle aree di potenziale interesse archeologico

- 35.1. Nelle more della predisposizione di uno specifico approfondito studio archeologico, la Carta dei Vincoli individua ampie fasce cautelative nei confronti del potenziale rischio di manomissione degli ambiti di potenziale interesse archeologico individuate sulla scorta delle indagini riportate sulla Tavola del Rischio archeologico.
- 35.2. Nell'ambito del territorio comunale all'interno dell'area del centro storico e dei nuclei di antica formazione e all'interno e in prossimità di chiese ed edifici storici isolati, nonché lungo percorsi storici, qualora gli interventi edilizi di qualunque genere comportino scavo, è necessario far eseguire una valutazione del rischio archeologico in sede di progetto preliminare anche nel caso di lavori privati.
- 35.3. Inoltre, nelle aree a rischio archeologico, in una fascia compresa entro i cento metri dalle stesse. (aree ad alto e medio rischio archeologico), vi è l'obbligo di invio del progetto dell'intervento, per acquisizione preventiva del parere di competenza, alla Soprintendenza, per i Beni Archeologici da parte di soggetti sia pubblici sia, privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura.
- 35.4. Nel resto del territorio comunale, ovvero in aree a basso rischio archeologico, ai sensi del DLgs 163/2006 arti. 95 e 96 e del DLgs. 42/2004 art. 28, comma 4, obbligo di invio dei progetti riguardanti lavori pubblici o di interesse pubblico alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura ed entità (ad esempio, strade e infrastrutture, opere di urbanizzazione, bonifiche agrarie, costruzioni edilizie di qualsiasi natura), Per interventi a committenza privata di grande impatto sul sottosuolo (ad esempio; lottizzazioni di edilizia residenziale e industriale; impianti di energie alternative; trasformazioni agricole), è necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici

CAPO TERZO – (VINCOLI AMBIENTALI CONNESSI CON LA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA DEL TERRITORIO COMUNALE)

Articolo 36. - Vincolo Idrogeologico

- 36.1. Negli ambiti ricompresi nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono attenersi anche ai disposti del di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267.

Articolo 37. - Fasce di rispetto delle aree soggette a dissesto idrogeologico

- 37.1. Le fasce di rispetto delle aree soggette a dissesto di tipo idrogeologico o del PAI sono regolamentate dagli **elaborati di carattere geologico** che costituiscono **parte integrante** del Piano di Governo del Territorio a cui si rinvia.

Articolo 38. -Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

- 38.1. Per le aree di asservimento idraulico si fa riferimento a tavole e relativa relazione e normativa tecnica allegata allo studio geologico e/o al reticolo idrico facente parte del presente P.G.T.
- 38.2. Relativamente ai tratti di corsi d'acqua dell'elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, in applicazione dell'art. 1-quater della legge 8 agosto 1985, n. 431, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del d.lgs. 42/04, la zona di rispetto dalle sponde o dal piede d'argine è determinata in mt. 150,00.
- 38.3. Nell'ambito delle fasce fluviali è necessario promuovere la conservazione assoluta e la manutenzione delle zone umide e relativo ecosistema, con esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione e manomissione, tuttavia è consentita:
- a) la realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità;
 - b) la costruzione di piste ciclabili, spazi di sosta e aree attrezzate per attività di tempo libero;
 - c) le opere di difesa del suolo e di difesa idraulica secondo la normativa vigente in materia.
- 38.4. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904 integrato dall'art. 168 della Legge 20 marzo 1985 N° 2248 – allegato F.

Articolo 39. – Fasce di rispetto delle acque pubbliche

- 39.1. Su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla legge 5 gennaio 1994, n° 36, e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al regio decreto 25 luglio 1904, n° 523, e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 m, fino all'assunzione del

provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della d.g.r. 25 gennaio 2002, n°7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n° 13950; gli interventi ammessi all'interno della summenzionata fascia sono pertanto esclusivamente quelli di cui al D.P.R 6 giugno 2001, n 380, art. 3, lettere a), b), c). (Cfr. anche lo Studio del **Reticolo minore**)

Articolo 40. – Demanio lacuale

- 40.1. Sulle aree appartenenti al demanio lacuale possono essere autorizzate costruzioni esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:
- cantieri nautici e attrezzature pertinenziali ad essi
 - darsene, pontili e strutture pertinenti alle attività lacuali;
 - strutture turistiche / ricettive e per la pesca.
- 40.2. Titoli abilitativi
La concessione demaniale necessaria alla costruzione è rilasciata dal competente Consorzio dei Laghi o ente deputato.
L'Autorizzazione Paesaggistica è di competenza dell'Amministrazione Provinciale.
l'intervento edilizio è sempre soggetto a PdC e/o DIA
- 40.3. Interventi ammessi
Possono essere ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art 5 delle presenti norme e quindi:
- a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione con rispetto area di sedime.
 - e) interventi di nuova costruzione.
- Gli interventi di cui alle lettere d) ed e) saranno assoggettati a Piano Attuativo.
- 40.4. Altezza massima
L'altezza massima delle strutture è 6,00 ml.
- 40.5. Interventi su aree private confinanti con il demanio lacuale
Per gli interventi edilizi su aree private confinanti con il demanio lacuale dovrà essere rispettata la distanza minima di 2,00 ml dal confine demaniale per quanto riguarda le piscine, di 3,00 ml per le autorimesse, di 5,00 ml per le costruzioni.
- 40.6. eventuali recinzioni dovranno essere realizzate a confine della proprietà privata con il demanio lacuale; 40.7. Eventuali cancelli carrai per l'accesso al lago con natanti e simili sono ammessi a confine tra la proprietà privata e il demanio lacuale, ma con apertura sulla proprietà privata.

Articolo 41. – Aree di salvaguardia delle risorse idriche.

- 41.1. Attorno alle **sorgenti** che si trovano sul territorio comunale, con aree di estensione variabile, viene individuata l'ipotetica zona di alimentazione della sorgente, ciò al fine di "assicurare, mantenere, e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano" (Cfr. artt. 4, 5, 6 e 7 del D.P.R. n. 236, 24 maggio 1988); in particolare ci si dovrà attenere a quanto previsto dai punti 5 – 6 e 7 dell'art. 21 del D.L. n° 152/99 di seguito riportati:
- 41.2. La zona di tutela assoluta è l'area immediatamente circostante la captazione che deve essere adeguatamente recintata ed adibita esclusivamente alle opere di presa e agli edifici di servizio.
- 41.3. In essa sono vietate attività di qualsiasi genere.
- 41.4. L'estensione di questa zona, ove possibile, deve avere un raggio non inferiore a 10 m.

Articolo 42. – Tutela del suolo, del sottosuolo, dell'aria e dell'acqua

- 42.1. Nei casi specifici previsti dalle normative di legge vigenti in materia, si rammenta che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione agli organi competenti di organici progetti per la eliminazione delle fonti di inquinamento.
- 42.2. Si rinvia pertanto alle seguenti disposizioni legislative e successive modificazioni e integrazioni:

per l'acqua	D.L. 152/99
per l'aria	D.P.R. 203/88
per il suolo	D.L. 22/97

per l'impatto acustico

L.13/2001

CAPO QUARTO – (DISPOSIZIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA)

articolo 43. - Generalità

- 43.1. Le disposizioni normative che interessano il territorio regionale sono molto articolate, per cui nel corso della valutazione delle trasformazioni del territorio, è necessario tenere presente i cardini di riferimento sovraordinati ed in particolare:
- 43.2. Le disposizioni di vincolo con specifico dispositivo, che si riferiscono a diverse tipologie di beni: Aree naturali protette, Parchi, Riserve, Monumenti naturali;
- 43.3. Il Codice dei Beni culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs 42/04;
- 43.4. Le Disposizioni normative del Piano Paesaggistico Regionale, parte integrante del Piano Territoriale Regionale;
- 43.5. Le disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como.

Articolo 44. – immobili e parti del territorio soggetti a tutela monumentale e paesistica

- 44.1. Il piano individua le aree soggette ai vincoli di legge che si distinguono in:
 - vincolo monumentale ai sensi della Parte II del D.Lgs n. 42/2004;
 - vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della Parte III del D.Lgs n. 42/2004.
- 44.2. Gli interventi sui beni vincolati di cui sopra sono soggetti ad autorizzazione secondo le procedure di legge vigenti.
- 44.3. Non sono soggetti a verifica dell'impatto paesistico i progetti per i quali siano già state acquisite le autorizzazioni sopra menzionate.
- 44.4. I beni vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs n° 42/2004 sono riportati nella tavola con apposito segno grafico.
- 44.5. Fatto salva la necessità di richiedere nulla osta alla competente Soprintendenza per qualsiasi intervento su tali beni, le immediate pertinenze degli edifici vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs n. 42/2004 sono da intendersi inedificabili.
- 44.6. I beni vincolati ai sensi della Parte III del D.Lgs n° 42/2004 sono riportati nella tavola con apposito segno grafico.

Articolo 45. - Interventi in presenza di componenti ambientali o paesaggistiche.

- 45.1. Tutti gli interventi di trasformazione quali:
 - ampliamento o nuova realizzazione di impianti tecnologici e infrastrutture per la mobilità, in superficie o nel sottosuolo;
 - nuova edificazione;
 - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
 - ristrutturazione urbanistica;
- 45.2. quando riguardano in toto o in parte ambiti interessati dalle componenti ambientali e paesaggistiche individuate sulla Carta del Paesaggio devono essere corredati da opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione delle componenti del sistema ambientale e paesistico se degradate e/o alterate dagli interventi trasformativi ed in modo proporzionale all'entità degli interventi stessi.
- 45.3. In tali interventi è d'obbligo il ricorso alle opere di ingegneria naturalistica con funzioni ecologiche, idrogeologiche ed estetico – paesaggistiche, come definite dalla "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" della DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dell'allegato "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".
- 45.4. L'Amministrazione comunale, accertata anche la compatibilità urbanistica degli interventi di compensazione ambientale (Cfr. i punti Articolo 61. - La compensazione ambientale e Articolo 60. - La mitigazione ambientale) che sono a carico dell'operatore che realizza le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, può prevedere un incremento di edificabilità commisurato all'entità, al valore economico e all'interesse degli interventi di carattere ambientale realizzati, come previsto dalle presenti NtA.

- 45.5. Tutti gli interventi finalizzati agli usi produttivi o zootecnici devono prevedere sistemi o impianti (anche consortili) di depurazione delle acque di scarico e delle emissioni atmosferiche, secondo quanto previsto dalle normative di legge vigenti.

Articolo 46. - Il Piano Territoriale Regionale

- 46.1. Il Piano del Paesaggio Lombardo (parte del PTR) è costituito dall'insieme degli atti a specifica valenza paesaggistica di cui all'art. 3 delle Norme del Piano Paesaggistico, parte integrante del Piano Territoriale Regionale.
- 46.2. Infatti la Regione Lombardia persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio "... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"⁴
- 46.3. Le tavole del Documento di Piano, in coerenza con quanto previsto dall'art. 6 (Livello degli atti a valenza paesistica) del PTR, consentono una maggiore definizione degli ambiti e delle aree assoggettate alla disciplina di tutela ambientale, per cui l'applicazione dei disposti del Piano delle Regole in materia di paesaggio costituisce pieno assolvimento delle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale.
- 46.4. Di rilevante importanza sovraordinata la presenza di tre ambiti individuati dal Piano Paesistico Lombardo (parte del PTR) anche sul territorio del comune di Pianello del Lario:
- Articolo 47. - Ambiti di elevata naturalità
 - Articolo 48. - Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale del Lario

Articolo 47. - Ambiti di elevata naturalità

- 47.1. Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.
- 47.2. Gli obiettivi generali che si devono perseguire sono i seguenti:

a	recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
b	recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
c	favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
d	promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
e	recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

- 47.3. Per quanto attiene alla normativa di attuazione si rinvia all'art. 17 delle NtA del PPR.
- 47.4. Il PGT individua sulla Carta del Paesaggio (elaborato Dp_8t) gli ambiti definiti di elevata naturalità di cui all'art.17 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico Regionale, che interessano il Comune di Pianello del Lario.

Articolo 48. - Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale del Lario

- 48.1. L'intero territorio comunale è ricompreso in questo ambito: gli obiettivi generali che si devono perseguire sono i seguenti:

a	La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
b	La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;

⁴ Per "paesaggio" si condivide infatti la definizione dalla convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000),

c	Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, 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 percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;
d	Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;
e	L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
f	La precisa localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopra evidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,
g	La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
h	La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
i	La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra evidenziati;
j	La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;
l	Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,

48.2. Il PGT individua sulla Carta del Paesaggio gli ambiti di salvaguardia per la tutela e valorizzazione dei laghi lombardi ed in particolare del delicato scenario lacuale di cui all'art.19 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico Regionale, che riguardano principalmente il Comune di Piantedo.

Articolo 49. - Disposizioni normative generali del PPR

49.1. Si rinvia agli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia:

Art. 16 (Efficacia della disciplina paesaggistica di livello regionale), che si riferisce in particolare al quadro conoscitivo, strategico e di indirizzo del Piano paesaggistico lombardo;

Art. 16 bis (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici), che dettaglia gli indirizzi generali per la salvaguardia e valorizzazione dei singoli elementi che concorrono alla costituzione del "Sistema Paesaggio"

Ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica

Si rammenta inoltre che ai sensi della **Dgr 11045 dell'8 novembre 2002**, anche ambiti non inclusi negli ambiti di tutela paesaggistica, possono essere sottoposti alle disposizioni del PPR:

Art. 35 (Esame dell'impatto paesistico dei progetti);

Art. 36 (Criteri per la determinazione della sensibilità paesistica del sito)

Art. 37 (Criteri per la determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto);

Art. 38 (Criteri per la determinazione dell'impatto paesistico);

Art. 39 (Giudizio di impatto paesistico);

quando i progetti insistono sullo stato esteriore dei luoghi e/o di edifici in relazione alle classi di sensibilità paesistica

PARTE QUARTA – LA CARTA DEL PAESAGGIO

Articolo 50. - Gli “elementi” che concorrono a costituire gli ambiti di elevata valenza paesaggistico ambientale e le indicazioni del PTCP)

- 50.1. Il PGT e la Carta del Paesaggio
- 50.2. Il PGT, anche sulla base delle analisi di questi elementi del Paesaggio del Documento di Piano), ha costruito la Carta del Paesaggio (Cfr. Tavole DP 8t “**Carta del Paesaggio**” e Dp 5t “**Sensibilità Paesistica**”) alla quale dovranno fare riferimento sia i progettisti nella redazione dei progetti, sia la Commissione per il Paesaggio in fase di verifica degli stessi (Cfr. Capo Primo – (esame paesistico dei progetti).

CAPO PRIMO – (ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI)

Articolo 51. - Applicazione dell’art. 37 del Piano Paesaggistico Regionale

- 51.1. Premesso che l’Art. 37 della normativa del PPR individua nel progettista il soggetto preposto all’individuazione preliminare dell’incidenza paesistica del progetto, affinché il processo di valutazione paesistica dei progetti non risulti sminuito, è indispensabile che l’operazione venga eseguita in maniera scrupolosa.
- 51.2. In linea generale il PGT prevede che:
 Il **Grado 1** di incidenza del progetto non possa essere utilizzato se non nei casi in cui sia conclamata l’assenza di incidenza;
 Il **Grado 2** di incidenza del progetto non possa, in linea di principio, essere utilizzato per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell’art. 27 comma 1,e) della LR 12/05 o in quelli in grado di alterare la fisionomia di un luogo o di un fabbricato (modifiche significative dei colori, dei materiali, delle tipologie costruttive, ecc.).

Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti DGR VII/11045, 8 novembre 2002

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: **5**

Soglia di tolleranza: **16**

Impatto paesistico = [sensibilità del sito] * [incidenza del progetto]

- 51.3. Per quanto non qui specificato, nella procedura di esame paesistico dei progetti ci si dovrà attenere ai disposti del Titolo IV delle Nta del Piano Paesaggistico Regionale.

Articolo 52. - Ufficio di Piano e Commissione per il Paesaggio

- 52.1. L’ufficio di piano è costituito da una unità organizzativa elementare, ritagliata entro la struttura tecnica comunale, che si occupa – sulla base dell’apparato conoscitivo acquisito durante la fase di elaborazione del PGT e sulla scorta delle esperienze e valutazioni che verranno sedimentandosi nella fase di attuazione – di effettuare un continuo monitoraggio dell’attività di governo del territorio.
- 52.2. La Commissione paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente piano delle regole.
 Essa è chiamata a svolgere un ruolo istituzionale di difesa del pubblico interesse sotto il profilo della tutela del paesaggio e deve essere composta da persone esperte nello specifico settore, conoscere il Piano Paesaggistico Regionale, avere acquisito meccanismi, criteri e

procedure per espletare il non facile compito di valutazione dei progetti nel contesto paesaggistico ambientale, secondo:

- il metodo morfologico strutturale
- il metodo vedutistico
- il metodo simbolico

- 52.3. I Componenti della Commissione per il Paesaggio sono scelti preferibilmente tra esperti che non operano nel Comune; la DGR 8139-08 dell'1/10/2008 prevede comunque che:

"I componenti della Commissione per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale; devono altresì astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado."



SECRETARIO
 Marco Miloni



- 52.4. Le pagine di seguito specificate contengono riferimenti alla Commissione per il Paesaggio; 6; 9; 19; 20; 22; 23; 28; 29; 30; 31; 44; 52

Articolo 53. - Interventi in presenza di componenti paesaggistiche.

- 53.1. Tutti gli interventi di trasformazione quali:
- ampliamento o nuova realizzazione di impianti tecnologici e infrastrutture per la mobilità, in superficie o nel sottosuolo;
 - nuova edificazione (art. 27 comma 1, e) LR 12/05);
 - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
 - ristrutturazione urbanistica (art. 27 comma 1, f) LR 12/05);
- 53.2. Quando riguardano in toto o in parte ambiti interessati dalle componenti ambientali e paesaggistiche individuate sulla Carta del Paesaggio devono essere corredati da **opere di compensazione** finalizzate alla ricostituzione delle componenti del sistema ambientale e paesistico se degradate e/o alterate dagli interventi trasformativi ed in modo proporzionale all'entità degli interventi stessi.
- 53.3. In tali interventi è d'obbligo il ricorso alle opere di ingegneria naturalistica con funzioni ecologiche, idrogeologiche ed estetico – paesaggistiche, come definite dalla "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" della DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dell'allegato "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".
- 53.4. L'Amministrazione comunale, accertata anche la compatibilità urbanistica degli interventi di compensazione ambientale che sono a carico dell'operatore che realizza le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, può prevedere un incremento di edificabilità commisurato all'entità, al valore economico e all'interesse degli interventi di carattere ambientale realizzati, come previsto dalle presenti NtA.
- 53.5. Tutti gli interventi finalizzati agli usi produttivi o zootecnici devono prevedere sistemi o impianti (anche consortili) di depurazione delle acque di scarico e delle emissioni atmosferiche, secondo quanto previsto dalle normative di legge vigenti.

CAPO SECONDO – (PRECAUZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI)

Articolo 54. - Tutela dei Chiroterri

- 54.1. Nei sottotetti degli edifici più datati nidificano spesso i chiroterri, specie a tutela rigorosa ai sensi della L. 157/1992, del DPR 357/1997 e del DLgs 152/2006.

- 54.2. Particolare raccomandazione deve essere rivolta all'uso delle vernici e dei trattanti per le parti in legno; sono da preferire quelli a base di borace, da escludere invece per la loro tossicità i prodotti quali Lindano, Dieldrina, Pentaclorofenolo o a base di Piretrolo.

Articolo 55. - Inquinamento luminoso e chiroterri

- 55.1. Fino alla predisposizione di specifico Piano di Settore, l'illuminazione dei monumenti (di chiese e campanili in particolare) potrà essere installata al massimo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato al fine di tutelare gli eventuali chiroterri che possono così utilizzarlo come luogo di rifugio o nursery.

Articolo 56. - Tutela dell'avifauna

- 56.1. Al fine della tutela dell'avifauna, tutte le nuove linee elettriche ad alta o media tensione, che non siano interrate, dovranno prevedere apposite misure di mitigazione (es. guaine di protezione dall'elettrocuzione, spirali contro gli impatti lungo i cavi, uso di elicord, ecc.)

Articolo 57. - Tipologie arboree ed arbustive

- 57.1. Nella scelta delle specie arboree e arbustive si dovranno privilegiare le essenze autoctone o le varietà che favoriscano incrementi di biodiversità. Tale raccomandazione diviene obbligo nel caso di piantumazione di nuove aree verdi.
- 57.2. Le specie autoctone riconosciute per Piantedo sono quelle riportate nella lista che segue, appositamente stilata per il comune dal naturalista dott. Franco Angelini.
- 57.3. Contestualmente deve essere interdetto l'utilizzo di tutte le specie arboree che rientrano nella "lista nera" di cui alla LR 10/2008 e DGR 7736/2008.
- 57.4. E' in linea generale sconsigliato l'utilizzo di conifere, ad eccezione del pino silvestre.

Articolo 58. - Inquinamento acustico

- 58.1. Sul territorio comunale sono in vigore i limiti assoluti di emissione ed immissione di rumore stabiliti dalla classificazione acustica del territorio comunale.

Articolo 59. - Inquinamento atmosferico e luminoso

- 59.1. Le presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole si coordinano con i piani di settore ad oggi disponibili. Per quanto attiene all'inquinamento atmosferico, i progetti infrastrutturali di livello sovracomunale prevedono una forte riduzione del traffico di attraversamento con la realizzazione della nuova SS 38 ed il presumibile declassamento di quella attuale.

Articolo 60. - La mitigazione ambientale

- 60.1. Le opere necessarie per ridurre l'impatto ambientale degli Ambiti a destinazione produttiva o di particolari infrastrutture al fine di abbattere il rumore, contrastare la diffusione degli inquinanti, assorbire emissioni di anidride carbonica ecc., sono generalmente costituite da fasce di vegetazione, che generalmente svolgono anche una funzione di riduzione d'impatto paesaggistico delle aree al cui contorno vengono disposte.
- 60.2. Tuttavia, perché le stesse possano contribuire efficacemente in termini di compensazione sul sistema ambientale, è necessario che la loro realizzazione tenga conto delle specificità del contesto, profondità di fascia non inferiori ai 10 metri, sestì d'impianto caratterizzati da una buona densità di alberature e arbusti con adeguata struttura verticale per bilanciare la perdita fogliare.
- 60.3. Nei casi in cui non si ravveda la necessità di uno studio specialistico che specifichi, oltre alle tipologie arboree e arbustive da impiegare, anche l'articolazione del sesto d'impianto, al fine di conseguire adeguata mitigazione ambientale, corretto inserimento paesaggistico, concreto contributo alla funzionalità della rete ecologica locale, si raccomanda che la selezione delle specie arboree e arbustive dovrà privilegiare le essenze autoctone, varietà di essenze che favoriscano incrementi di biodiversità, mentre devono essere interdette tutte le specie arboree che rientrano nella "lista nera" di cui alla LR 10/2008 e DGR 7736/2008 esplicativo.

Articolo 61. - La compensazione ambientale

- 61.1. Si ricorre alla compensazione in presenza di elevata pressione sull'ambiente, cioè nelle situazioni in cui non è possibile trovare sistemi di mitigazione ambientale: In tali casi non resta che provvedere alla individuazione di altre aree, in ambiti di valenza strategica, in cui sia possibile compensare tali carenze con efficaci interventi di rinaturalizzazione oppure, ampliare

gli ambiti per lo sviluppo della rete ecologica, recuperare aree franose o degradate da ri-naturalizzare, eventualmente creare nuove aree boscate (soluzione non sempre opportuna dove il bosco già assume un ruolo invasivo), valorizzare i percorsi per la mobilità lenta (pedonale, ciclabile, equestre) per favorire la fruizione ecologica e ambientale.

Articolo 62. -Tipi di compensazione ambientale

- 62.1. Le compensazioni ambientali legate a nuovo consumo di suolo agricolo ed implementabili dal PGT sono attuabili:
- con meccanismi diretti, mediante progetti specifici delle opere tipo quelle sopra illustrate;
 - con meccanismi indiretti, ovvero forme di monetizzazione da destinare al Comune per attivare gli interventi di riqualificazione e consolidamento del sistema ambientale.
- 62.2. Il Comune dovrà verificare, mediante l'attività di monitoraggio, che gli interventi di compensazione ambientale e mitigazione previsti vengano effettivamente portati a compimento.

PARTE QUINTA- ALTRE DISPOSIZIONI

Articolo 63. – Pratiche ordinarie in corso d'istruttoria

I Piani attuativi, approvati prima dell'entrata in vigore del PGT mantengono la loro validità per 10 anni dall'approvazione. Dopo tale termine decadono e valgono le norme del presente PGT
Per le altre pratiche in corso d'istruttoria vale la norma di salvaguardia fino al giorno successivo all'approvazione definitiva del PGT stesso.

Articolo 64. – Norme per l'insediamento di attività commerciali

L'insediamento di attività commerciale è disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia.

Articolo 65. – Derghe al PGT

Le deroghe al PGT sono disciplinate dall'art 14 del DPR n 380/2001.

Articolo 66. – Regolamento edilizio

Il Comune si impegna, entro un anno dall'approvazione finale del PGT, a redigere un regolamento edilizio che conterrà anche le norme e le regole per l'efficienza energetica.

Articolo 67. – Ingegneria naturalistica

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 31 del PTCP, qualsiasi intervento trasformativo del territorio dovrà tenere in debita considerazione, a livello progettuale e realizzativo, quanto indicato nelle principali pubblicazioni e repertori in materia di ingegneria naturalistica.

Si cita, a titolo di esempio, il "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", di cui Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni.

Massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti.

Per quanto riguarda nuove essenze da porre a dimora, è fatto obbligo di utilizzare prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del vigente PTCP