



- DOCUMENTO DI PIANO
 - PIANO DELLE REGOLE
 - PIANO DEI SERVIZI
- V.A.S.



approvazione delibera C. C. n°06 del 21.05.2012 - pubblicato su B.U.R.L. n° 42 del 17.10.2012

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE NEL TESSUTO CONSOLIDATO

1^ VARIANTE URBANISTICA

adozione delibera	C. C. n°	del	.2017
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2017

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Dott. Fabio Conti

resp. area tecnica
autorità procedente VAS

Geom. Fabio Sala

autorità
competente VAS

Geom. Piero D'Ellavo

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

NOTA

**ABC : PARTI MODIFICATE CON LA 1^ VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E
PIANO DELLE REGOLE.**

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	Pagina
ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE	1
ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE	1
2.1- SUPERFICIE TERRITORIALE	1
2.2- SUPERFICIE FONDIARIA	1
2.3- SUPERFICIE COPERTA	2
2.4- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	2
2.5- SUPERFICIE DRENANTE	3
2.6- RAPPORTO DI COPERTURA	4
2.7- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	4
2.8- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	4
2.9- DENSITÀ EDILIZIA	4
2.10 INDICE DI SFRUTTAMENTO	5
2.11 DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI	5
2.12 DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	5
2.13 DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE	6
2.14 ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI	6
2.15 PIANI FUORI TERRA	6
2.16 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO	6
2.17 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO	6
ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA	7
ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	9
ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI	10
ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI	11
6.1- DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE	11
6.2- DAI CONFINI	14
6.3- TRA GLI EDIFICI	15
ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE	16
ART. 8 - DESTINAZIONE	16
ART. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA	17
ART. 10 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA	17

TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	18
ART. 12.1 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I)	19
ART. 12.2 - PIANI ATTUATIVI (P.A.)	19
ART. 12.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)	19
ART. 12.4 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)	20
ART. 12.5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.C)	20
ART. 12.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA	20

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI	21
ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE	23
ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI	23
ART. 16 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO	24
ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	25
ART. 17.1 – CS – CENTRO STORICO –	
ART. 17.1 a – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE	29
ART. 17.1 b – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	35
ART. 17.2 VA – VILLE CON PARCO VERDE AMBIENTALE A PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO	40
ART. 18 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI	42
ART. 18.1 R - RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO	43

ART. 19 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI	45
ART. 19.1 - I - INDUSTRIALE-	46
ART. 19.2- C - ATTIVITA' COMMERCIALI – DIREZIONALI- TURISTICO – RICETTIVO	49
ART. 19.2 a - NORME PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI	51
ART. 20 - AMBITI AGRICOLI	53
ART. 20.1 - ATTIVITA' TURISTICO – RICETTIVE IN ZONA AGRICOLA	53
ART. 20.2 - NUCLEI ED EDIFICI DI ARCHITETTURA RURALE MONTANA	54
ART. 20.3 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA	59
ART. 20.4 - AMBITI BOSCATI	65
ART. 21 - ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE	67
ART. 22 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO	70
ART. 23 - AMBITI SPECIALI	70
ART. 23.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	70
ART. 23.2 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'	71
ART. 23.3 - ZONE DI RISPETTO PER I PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUA POTABILE	71
ART. 23.4 - ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E SORGENTI	72
ART. 23.5 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	72
ART. 24 - VIABILITA'	73
ART. 24.1 - AREE PER LA VIABILITA'	73
ART. 24.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE	73
ART. 24.3 - ALBERATURE STRADALI	75
ART. 24.4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI	75

ART. 24.5	-	FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO	76
ART. 25	-	SPAZI PER IL PARCHEGGIO	76
ART. 26	-	NORME PER GLI ELETTRODOTTI IMPIANTI PER CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	78
ART. 27	-	NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE	79
ART. 27.1	-	TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO	79
ART. 27.2	-	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE	80
ART. 27.2bis-	-	PIANO TERRITORIA PAESISTICO REGIONALE	80
ART. 27.3	-	PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE	80
ART. 27.4	-	INGEGNERIA NATURALISTICA	83
ART. 27.5	-	RETICOLO IDRICO MINORE	83
ART. 28	-	DEROGHE	83
ART. 29	-	NORME FINALI	83

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE NEL TESSUTO CONSOLIDATO

abc ...parti modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

ADEGUAMENTO DEL PGT AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- ART. 16 – 16bis – 17 PIANO TERRITORIALE PAESITICO REGIONALE (PTPR)
- RETE ECOLOGICA REGIONALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE

La L.R. 12/005 prevede per i comuni inferiori ai 2.000 abitanti la redazione di un unico documento contenente i tre atti tra loro correlati : documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole . Ai fini di una miglior lettura della parte normativa nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al piano delle regole che al piano dei servizi.

Ai sensi della L.R. 12/2005 , gli ambiti di espansione e di trasformazione sono individuati nel Documento di Piano, mentre il territorio consolidato , comprendente anche i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono regolamentati dalla tavola progettuale oltre che dalle norme tecniche di attuazione contenute negli elaborati a seguito indicati:

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano dei servizi
- Tavola di progetto del Piano delle regole

ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici seguenti:

2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espresso in mq., comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.G.T. all'interno dell' area in esame.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal Piano delle Regole o dalla Pianificazione Attuativa alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Essa è espressa in mq.

2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,50 di sporgenza.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

Essa è espressa in mq.

2.4 - SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

E' la somma, espressa in mq., delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonché delle superfici di soppalchi di interpiano e di verande, oltre alle superfici di porticati eccedenti il limite di seguito indicato.

Non sono da computare:

- le superfici di porticati, balconi , terrazzi e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 20% della Slp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi. Porticati e logge esistenti eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.
- le pensiline ed i passaggi coperti, purché aperti sui lati;
- I vani di interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno attorno al fabbricato, purché vengano destinati ad usi episodici o meramente occasionali, abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle del punto precedente , quali servizi accessori, cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m. se annessi alla residenza, ovvero 3,00 m. , se annessi all'attività produttiva e commerciale purché sottostanti il piano abitato e non sporgano dal piano del terreno circostante in misura superiore a 0,8 m. , nonché le autorimesse che costituiscono la dotazione di legge per parcheggi.
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- le superfici delle scale con rampa di larghezza pari a 1,50 m. e delimitate da murature perimetrali esterne che le contengano e la superficie del vano ascensore se racchiusi in propri vani chiusi nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche, strettamente necessari agli impianti e che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi.

- i vani sottotetto con altezza media utile interna non superiore a 2,30 m, altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,50 m, pendenza delle falde non superiore al 40%, altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 3,20 m e rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20 sono considerati locali accessori , agibili, ma non abitabili.

Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,40m.

L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature, ribassamenti o travi.

- le costruzioni accessorie al servizio dell'abitazione principale aventi le seguenti caratteristiche superficie massima in pianta 15 mq. nelle zone residenziali e 20 mq., se al servizio dell'attività agricola, h. massima all'estradosso di copertura 3,20 metri, altezza media massima interna 2,40 metri, pendenza minima delle falde 30% e pendenza massima 40%.
- le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mc. ogni 10 mq. se realizzate fuori terra, qualora le stesse fossero totalmente interrate non vi sono limiti.
- le pensiline aperte su tre lati senza ancoraggi al terreno , usate per il carico / scarico delle merci nelle zone industriali sino al raggiungimento di una superficie massima di 50 mq.
- le superfici relative ai volumi tecnici (fino al limite massimo del 2% della s.l.p. dell'edificio) cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso.
- gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiori a m. 1,50

2.5 - SD= SUPERFICIE DRENANTE

La superficie drenante è pari alla sottrazione dalla superficie territoriale della superficie coperta da fabbricati e manufatti.

La superficie drenante

- per i lotti con destinazione residenziale e commerciale deve essere pari al 30% della superficie scoperta del lotto.
- per i lotti con destinazione industriale deve essere pari al 20% della superficie scoperta del lotto.

Gli interventi di recupero di aree già edificate sono ugualmente soggetti al disposto del presente articolo. Eventuali deroghe allo standard minimo indicativo vengono valutate per caso specifico qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- la superficie drenante è stata utilizzata per assolvere lo standard minimo di cui alla legge 122/89 per le superfici a parcheggio o, comunque, per reperire almeno un posto box auto per unità immobiliare. Dalla soluzione di progetto deve però risultare che la distribuzione degli spazi al piano interrato e quelli in superficie sia stata ottimizzata in funzione sia del reperimento della superficie drenante minima che dei posti auto richiesti;
- qualora la superficie drenante risultasse inferiore al minimo indicativo perché utilizzata per ricavare una superficie a parcheggio superiore allo standard minimo di cui alla legge 122/89 ed alla dotazione di un posto a box auto per unità immobiliare, la richiesta di deroga sarà considerata esclusivamente se supportata dal benessere dell'Amministrazione comunale recepito in una deliberazione di giunta comunale.
- Sull'intervento oggetto di recupero edilizio gravano vincolo di interesse artistico o storico che determinano un uso diverso delle superfici scoperte e di quelle interrate.

La superficie delle aree interessate da manufatti interrati, se coperta con terra e sovrastante area prativa per una altezza di almeno 40 cm, viene calcolata drenante in una percentuale pari al 50%

2.6 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta , riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

2.7 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo specifico articolo.

2.8 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nel successivo specifico articolo.

2.9 - D = DENSITÀ EDILIZIA

La densità edilizia massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e la conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo – standard. Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo apposito articolo.

Dt = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata. Essa si utilizza nei piani attuativi.

Df = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.

In particolare la densità fondiaria massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard. Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

2.10 - Is = INDICE DI SFRUTTAMENTO

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per le concessioni non precedute da piano attuativo, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo.

2.11 - Dc = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3. La realizzazione di altre strutture che assumo la consistenza di manufatto, seppur non computati nel calcolo del volume devono mantenere la distanza dal confine determinata dal codice civile , fatto salvo stipula di convenzione trascritta con la proprietà confinante. I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza dai confini, ai confini di proprietà (con esclusione delle zone destinate a fascia di rispetto). E' ammesso il soprizzo di edificio posto in allineamento rispetto al fabbricato esistente anche se posto ad una distanza differente rispetto ai 5 metri dal confine, fatto salvo la distanza prevista per legge per le finestre finestrate fronteggianti. Le costruzioni possono essere realizzate a confine qualora vi sia un fabbricato esistente ,con convenzione, e nel rispetto dei disposti contenuti nel codice civile.

2.12 - De = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

Nel caso di edifici non fronteggianti, essa si misura in modo radiale tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

E' ammesso il soprizzo di edificio posto in allineamento rispetto al fabbricato esistente anche se posto ad una distanza differente rispetto ai 5 metri dal confine di proprietà, fatto salvo la distanza prevista per legge per le finestre finestrate fronteggianti. Le costruzioni possono essere realizzate a confine qualora vi sia un fabbricato esistente ,con convenzione, e nel rispetto dei disposti contenuti nel codice civile.

2.13 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale previsto dal P.G.T.; essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

2.14 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 5.

2.15 - PIANI FUORI TERRA

E' il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,00, calcolata all'intradosso della soletta.

Per i terreni in pendenza si considera come piano fuori terra anche il seminterrato se con altezza interna superiore a metri 2,50. in caso di ammissibilità di due piani fuori terra è consentita la realizzazione di un piano seminterrato aggiuntivo, qualora il medesimo abbia altezza interna inferiore o uguale a metri 2,50.

Qualora la sporgenza sia relativa ad autorimessa, la stessa può avere un'altezza esterna pari a metri 2,50, purchè la superficie adibita al ricovero di autovetture non superi 1,5 volte la superficie minima richiesta per legge.

Nel caso di terreni in pendio, i piani visibili da valle non devono superare i due, in qualsiasi zona, oltre al sottotetto anche abitabile per gli edifici esistenti o di sottotetti accessibili ma non abitabili per i nuovi edifici.

2.16 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

2.17 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi

ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le previsioni di P.G.T. , con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) o della superficie lorda di pavimento di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, servizi collettivi, ecc.

I parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare.

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

- a-** I volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto, in adiacenza all'edificio, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile od agibile.

Le modalità di calcolo dell'altezza sono indicate al successivo art. 5.

Ai fine del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria pre- esistente , oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,00 metri rispetto alla quota originaria naturale, ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno o adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

L'altezza a computare per il calcolo del volume, nel caso di terreni in pendenza è quella media ponderata ottenuta dividendo l'area delle fronti per lo sviluppo della proiezione sul piano orizzontale.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm, così come indicato nelle norme vigenti in materia di contenimento energetico

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio, pertanto in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

Nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili l'altezza suddetta si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena in caso di copertura ad arco.

- b-** I volumi di vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività, uffici, laboratori, magazzini, sale di riunione, locali ove è comunque prevista la permanenza di persone, nonché quelle dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m se annessi alla residenza, ovvero 3,00 m. , se annessi all'attività produttiva e commerciale purchè sottostanti il piano abitato e non sporgano dal piano del terreno circostante in misura superiore a 1,00 m. , nonché le autorimesse che costituiscono la dotazione di legge per parcheggi.
- c-** I volumi delle costruzioni accessorie realizzate fuori terra, calcolati come sopra precisato, salvo quanto stabilito al successivo art. 13, 4° capoverso.
- d-** I porticati, le verande, le logge non compresi nel successivo comma o per la parte eccedente i limiti ivi specificati.
- e-** Le scale interne alla singola unità abitativa con funzione di collegamento tra più piani

Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:

- a)** le superfici di porticati, balconi, terrazzi e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 20% della SIp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi. Porticati e logge esistenti eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.
- b)** le pensiline ed i passaggi coperti, purchè aperti sui lati;
- c)** i portici asserviti ad uso pubblico;
- d)** le superfici delle scale con rampa di larghezza massima pari a 1,50 m. e delimitate da murature perimetrali esterne che le contengano e la superficie del vano ascensore se racchiusi in propri vani chiusi nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche, strettamente necessari agli impianti e che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi.
- e)** le superfici dei volumi tecnici, quali i vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche, strettamente necessari agli impianti e che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi.
- f)** I vani sottotetto con altezza media utile interna non superiore a 2,10 m, altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,50 m, pendenza delle falde non superiore al 40%, altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 3,20 m e rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20 sono considerati locali accessori, agibili, ma non abitabili.
Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,10 m.
L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature, ribassamenti o travi.
- g)** le costruzioni accessorie al servizio dell'abitazione principale aventi le seguenti caratteristiche superficie massima in pianta 15 mq. nelle zone residenziali e 20 mq., se al servizio dell'attività agricola, h. massima all'estradosso di copertura 3,20 metri, altezza media massima interna 2,40 metri, pendenza minima delle falde 30% e pendenza massima 40%.

- h) le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mc. ogni 10 mq. se realizzate fuori terra, qualora le stesse fossero totalmente interrato non vi sono limiti.
- i) le pensiline aperte su tre lati senza ancoraggi al terreno, usate per il carico / scarico delle merci nelle zone industriali sino al raggiungimento della superficie massima pari a 50 mq.
- j) le superfici relative ai volumi tecnici (fino al limite massimo del 2% della s.l.p. dell'edificio) cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso.
- k) gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiori a m. 1,50

ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modifichi il regime delle aree.

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica" o atto unilaterale d'obbligo, da presentarsi prima della fine dei lavori e che costituirà parte integrante del titolo abilitativo, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'esecutività della D.I.A., avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea, tra loro confinanti, ovvero tra lotti anche non confinanti ma nell'ambito dello stesso piano attuativo; l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Per gli ambiti di intervento e le consistenze volumetriche indicate nel Documento di Piano il trasferimento volumetrico può avvenire tra terreni edificabili dell'intero territorio comunale senza vincoli di contiguità. Rimane valido il limite massimo del 30% di incremento della capacità edificatoria originaria del lotto.

Nell'ambito di un singolo lotto edificabile non è possibile una concentrazione del volume su una porzione dello stesso che vada a snaturare la tipologia architettonica ammessa dalla zona e che determini un indice volumetrico, rispetto alla nuova area di pertinenza dell'edificio superiore al 50% rispetto all'indice ammesso dalla zona. Tale norma entra in vigore alla data di approvazione del P.G.T.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di Comuni contermini.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., viene considerata vincolata agli stessi un'area, ove esistente nell'ambito dello stesso lotto catastale, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilita per la relativa zona omogenea, tenendo peraltro conto di eventuali impegnative volumetriche o di superficie, esisti a carico o a favore di altre aree, anche se non formalizzate in atto pubblico, dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente al titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici.

ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

Il limite di altezza massima (H), espressa in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni, è fissato per ogni singola zona prevista dal P.G.T. ; esso si misura sulla proiezione verticale dell'edificio, verso valle, a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino alla imposta del tetto, se a falde con pendenza inferiore al 45%, ovvero fino al colmo nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto, nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), i quali dovranno comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 2,00 m.

Per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo la somma delle superfici delle singole facciate per il perimetro dell'edificio.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura con il medesimo metodo di calcolo esplicitato nel comma precedente al netto della eventuale zoccolatura relativa all'eventuale sostegno della costruzione ovvero a piano seminterrato della stessa con destinazione ad autorimessa o vani accessori, purchè di altezza non superiore a 2,50 m., misurata all'intradosso del solaio, purchè la quota dello stesso, nella posizione a monte, non superi la quota naturale del terreno originario.

Nel caso di edifici a tipologia industriale, l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco; per edifici di tipo prismatico con pannelli perimetrali senza gronda, o ad essi assimilabili, l'altezza complessiva misurata sul prospetto non dovrà superare di oltre 2,00 m. il limite stabilito per l'altezza massima, come sopra specificato.

L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume si misura a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Nel caso di terreni in pendenza, detta altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo quanto specificato al precedente terzo capoverso.

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,00 m. rispetto alla quota originaria naturale al netto delle porzioni non computate ai fini volumetrici.

La suddetta sopraelevazione della quota del terreno non deve interessare la fascia di ampiezza pari a 1,50 m. lungo il confine della proprietà, salvo diversi accordi tra confinanti. Ossia deve iniziare dalla quota esistente in corrispondenza del confine di proprietà e poi entro i 5 metri dal confine raggiungere il riempimento massimo ammesso pari a 1,00 m.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., così come normato dalla L.R. 20.4.1995 n° 26e successive modifiche ed integrazioni.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza, a condizione che la stessa interessi un tratto complessivo non superiore al 45% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza del fronte dell'edificio dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra

In tutti gli ambiti urbanistici previsti dal P.G.T., ai sensi e nei limiti della normativa vigente, in caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio le maggiori altezze derivanti dall'utilizzo dei pacchetti isolanti delle solette e della copertura non sono da calcolarsi ai fini delle verifiche dell'altezza urbanistica di zona. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI

6.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale, sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:

- a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
- b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
- c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzoneamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione negli allineamenti stessi, sia uguale al doppio della distanza precedentemente stabilita, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Per il centro storico o nuclei di antica formazione si applicano le specifiche norme di area; per le zone agricole si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T. , in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.

E' ammessa la deroga, per la realizzazione di edifici, della distanza di 5 metri dalle strade, con il mantenimento del rispetto della distanza prevista dal codice civile, qualora si manifestino casistiche particolari, la cui fattibilità ed attuazione verrà preventivamente vagliata da un punto di vista tecnico - amministrativo, nel rispetto di eventuali previsioni viabilistiche di piano.

E' inoltre consentito il sopralzo di edificio posto in allineamento rispetto al fabbricato esistente anche se posto ad una distanza differente rispetto ai 5 metri dal confine, fatto salvo la distanza prevista per legge per le finestre fronteggianti. Le costruzioni possono essere realizzate a confine qualora vi sia un fabbricato esistente, con convenzione, e nel rispetto dei disposti contenuti nel codice civile.

Nel caso di fabbricati interrati per i quali la morfologia dei luoghi non consenta l'arretramento del corpo di fabbrica di 5 metri dalla viabilità comunale esistente è ammessa una deroga in funzione della singola casistica con preventiva disamina tecnico amministrativa della situazione in loco. Debbono comunque essere fatti salvi i disposti contenuti nel codice civile ed eventuali previsioni di rettifiche ed adeguamenti stradali previsti nelle tavole di Piano o nel Piano triennale delle opere pubbliche.

In presenza di un edificio esistente posto ad una distanza dalla viabilità esistente inferiore a metri 5,00 può essere mantenuto l'allineamento con l'involucro edilizio esistente; debbono comunque essere rispettate le distanze previste dal codice civile e del regolamento attuativo del codice della strada.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal P.G.T. o da piani esecutivi.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate nella tavola del documento unico, la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzzeria della strada, fatto salvo il rispetto delle distanze dal confine di proprietà.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nelle zone di centro storico, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, oltre che alla tavola di progetto dello studio viabilistico parte integrante del Documento di Piano e Piano delle Regole.

6.2 - DAI CONFINI

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli 2.10 e 6.1.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

- a-** 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

- b-** Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostrì, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone omogenee in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, la edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrato non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie a confine, salvo accordi tra confinanti.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè nel rispetto delle norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici.

6.3 - TRA GLI EDIFICI

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato ai precedenti articoli 2.11 e 6.1.

Per le zone centro storico o nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti.

Nelle zone tessuto consolidato è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

Nelle zone di ampliamento, al fine di consentire la edificazione nel caso di lotti di piccole dimensioni con edifici esistenti nei lotti adiacenti a distanza dal confine inferiore a quello regolamentare, è consentito ridurre a 7,00 m. la distanza minima tra gli edifici, purchè l'altezza degli edifici non sia superiore a 7,00 m. e non vi siano pareti finestrate, ovvero una sola parete sia finestrata e gli edifici si fronteggino per uno sviluppo non superiore a 10,00 m.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 6.1.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, dette distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dello stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in piani attuativi.

Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata così che vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti di queste debbono essere rispettate le distanze minime sopra precisate ove la profondità della rientranza sia superiore a 5,00 m.

ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a-** Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- b-** Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- c-** Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.
- d-** Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

ART. 8 - DESTINAZIONE D'USO

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, le attività produttive, le attività commerciali di grande distribuzione, gli allevamenti di animali, le discoteche e simili.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e Regolamento Edilizio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

Tali mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive, o ad esse assimilabili, e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie; nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie, si ha variazione del fabbisogno di standard solo nel caso di trasformazione in attività terziarie, direzionali e commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato.

La dotazione di area standard sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla L.R. 12/2005 riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei; la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

ART. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

- a - sedi viarie;
- b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
- c - rete di fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f - rete del gas;
- g - pubblica illuminazione;
- h - rete telefonica;
- i - spazi di verde attrezzato
- l - attrezzature cimiteriali.

ART. 10 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n° 20 e s.m.i.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante:

A - Strumento urbanistico attuativo

- 1** Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2** Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3** Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 4** Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) vedi schede del Documento di Piano
- 5** Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede Documento di Piano
- 6** Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede Documento di Piano - [Piano delle Regole](#)
- 7** Permesso di costruire convenzionato (PdC) – vedi schede [del Piano delle Regole](#)

B - Intervento diretto

- 1** Permesso di costruire;
- 2** **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)**
- 3** **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)**
- 4** **Comunicazione Certificata di Inizio Lavori (C.I.L.A.)**

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

- 1** Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2** Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

ART. 12 .1 – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

La definizione , i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a programma integrato di intervento sono contenuti nell'ambito del Documento di Piano.

ART. 12 .2 - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Documento di piano del P.G.T.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nella tabella di riferimento nel documento di piano e dalla normativa tecnica di attuazione delle aree ed edifici pubblici .

ART.12.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpate i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Documento di Piano del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;

- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

ART.12.4 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)

La definizione , i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piani di recupero sono regolamentati nell'ambito del Documento di Piano.

ART.12.5 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)

La definizione , i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito del Documento di Piano.

ART. 12.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14 e s.m.i.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica è suddiviso in zone urbanistiche funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di progetto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

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

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- CS - Centro storico
- VA - Villa con Parco- verde ambientale a protezione del centro storico.
- VV - Ville con contesti a verde di valore ambientale (0,60 mc./mq)
- R - Residenziale esistente e di completamento (1,00 mc/mq)
- I - Industriale/ Artigianale
- C - Commerciale/ alberghiero

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

- AP - Aree ed attrezzature di uso pubblico
- P - Parcheggio - Pp parcheggi privati
- Pi parcheggi funzionali alla destinazione industriale / Pc- parcheggi funzionali alla destinazione commerciale
- I - Istruzione
- AC - Attrezzature comuni
- V - Verde/gioco/sport
- Ap - Attrezzature private – strutture sanitarie – assistenziali
- IT - Impianti tecnologici
- P - Pozzi S – Sorgenti

P.N.M. : AMBITO DI VALORE AMBIENTALE – PAESISTICO – NATURALE – MONTANO

ELEMENTI ANTROPICI E SIMBOLICO CULTURALI

ELEMENTI DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE

PERCORSI MONTANI

AMBITI AGRICOLI

- AA - Aree agricole prevalenti
(ambiti agricoli strategici ART. 15 L.R. 12/2005 – D.G.R. 8059 del 19.09.2008)
- AAE - Aree agricole estensive – a bassa produttività
- AAA - Aree agricole antropizzate
- AB - Ambiti boscati

VIABILITA'

- Viabilità esistente
- Viabilità in progetto o in riqualifica
- Strade agrosilvopastorali esistenti
- Strade agrosilvopastorali in progetto
- Percorsi montani

AREE DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE

ELEMENTI IDENTIFICATIVI P.T.C.R. REGIONE LOMBARDIA

(DCR N° VIII/951 DEL 19.01.2010 BURL SERIE INSERZIONI DEL 17.02.2010)

- Fascia prealpina
- Ambito ad elevata naturalità
- Territori alpini (art. 142, Dlgs 42/2004 e s.m.i.)
- Laghi Insubrici – Ambiti di Salvaguardia dello scenario lacuale (art.19- comma 2, 5 e 6 P.T.C.R.)
- Vetta del Costone del Bregagno (n° 34 – visuali sensibili)
- Belvedere di San Domenico a Breglia (n° 29 – visuali sensibili)

ELEMENTI IDENTIFICATIVI P.T.C. DELLA PROVINCIA DI COMO

(APPROVATO DAL CONSIGLIO REGIONALE N° 59/35993 DEL 02.08.2006 – BURL N° 38 SERIE INSERZIONI E CONCORSI DEL 20.09.2006)

- Ambito omogeneo 2 – Comunità montana Valli del Lario e del Ceresio
- Unità di Paesaggio n°6 – Versanti del Bregagno e della Grona e n° 10 Val Sanagra.
- Elementi naturalistici : Faggio - Albero monumentale P.14 Barna ; Betulla – Albero monumentale P. 15 – Plesio
- Elementi paesaggistici :
 - o Monte Grona : A 10.3 – Parete rocciosa di rilevanza paesistica
 - o Punti panoramici : Monte Bregnano (P.16.35) , Sant' Amate (P.16.36), Monte Grona (P.16.37), Rifugio Menaggio (P.16.38), Madonna di Breglia (P.16.39)
- Rete Ecologica :
 - o MNA - - Ambiti a massima naturalità
 - o CAP – sorgenti e biodiversità di 1^ livello

PROGETTO P.G.T.

AMBITO DI VALORE AMBIENTALE – PAESISTICO – NATURALE –MONTANO

- Monte Grona – parete rocciosa di rilevanza paesistica
- Punti panoramici : Monte Bregnano – Monte Grona
- Oasi di Varoo
- Bosco Impero
- Grotta naturale
- Elementi antropici simbolico – storici : Rifugio Menaggio, Colonia Montana Annetta Lusardi, Cava di Marmo, Roccoli storici, Vecchie Fornaci, Mulini (torchio- Museo del Torchio) , Chiesa di Sant'Amate, Lavatoi, Masso Avello.

- Nuclei di architettura rurale montana : monti Tampiglia, monti Madri, monti Ponte, monti Dosso, monti Feree, monti Bari, monti di Breglia, monti di Palira , monti Dosso della Chiave
- Edifici di architettura rurale montana

ELEMENTI DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE

- Coni di visuale paesaggistica
- Punti panoramici
- Viali alberati in progetto

PERCORSI MONTANI

- Via dei Monti Lariani
- Alta via dei Monti Lariani
- Sentiero delle 4 Valli
- Antica via Regina
- Piste agrosilvopastorali (esistenti – in progetto)
- Sentieri

ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'ente proprietario delle stesse.

ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

Fatto salvo quanto eventualmente stabilito nelle norme delle singole zone, negli edifici ricadenti nelle zone residenziali, la destinazione a funzioni complementari (negozi, uffici, ecc.), ove è ammessa, sarà contenuta in un massimo pari al 40% della superficie lorda di pavimento complessiva; tale limite deve essere verificato per singoli lotti di intervento ovvero, nel caso di pianificazione attuativa, per l'ambito complessivo.

Nelle zone residenziali sono escluse le industrie, le attività artigianali di produzione, le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali, i macelli, le stalle, gli allevamenti di animali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.

Con apposita simbologia grafica sulla tavola del piano delle regole , sono individuati gli edifici meritevoli di conservazione, per i quali è ammesso il recupero mediante intervento di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza demolizione.

ART. 16- PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 17.1 - CS - CENTRO STORICO

Descrizione

Gli ambiti comprendono i centri storici di Breglia, Calvaseglio, Ligomena, Barna, Plesio, Logo e Piazza oltre che le parti di territorio interessate da edifici di impianto storico con le caratteristiche storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per i titoli abilitativi.

La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.

Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto o in alternativa monetizzata secondo perizia tecnica estimativa dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La introduzione di nuove attività commerciali nella zona a centro storico è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale a residenza della zona e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture di cui al successivo articolo.

Edificazione – Modalità di intervento

Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola “ Modalità di intervento ”:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o interrati nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

I titoli abilitativi per gli interventi sono i seguenti :

Gli interventi ammessi nelle centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 24, con riferimento alle modalità di intervento indicate sulla apposita tavola:

- a -sono assoggettate a Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività - D.I.A., Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA, Comunicazione di Inizio attività - CIA le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;
- b -gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopracitata, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani attuativi per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico.

Indici edificatori

Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente; nel caso di pianificazione attuativa, la volumetria non deve superare più del 20% quella preesistente complessivamente nell'ambito di riferimento.

Per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona, con un massimo di 2,5 mc./mq.

Non sono soggette alla verifica delle cubature le autorimesse di nuova realizzazione, queste ultime dovranno essere vincolate con atto notarile all'abitazione che ne prevede l'utilizzo.

Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore a 9,50 m.

Nella casistica di interventi volti al contenimento energetico, ai sensi e nei limiti della normativa vigente, è ammessa la modifica di sagoma e altezza. Negli edifici in linea deve essere mantenuto l'allineamento in gronda. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

VANI ESISTENTI NEI SOTTOTETTI

Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo allo scopo di rendere abitabili o agibili i vani esistenti nei sottotetti sono ammessi:

- Il ribassamento della quota del pavimento e del relativo solaio fino al rispetto dell'altezza minima di metri 2,70 nei locali sottostanti
- Il rialzo della quota di imposta del tetto fino ad un massimo di metri 0,5 solo quando è conservato il rispetto dell'allineamento della gronda con quella degli edifici adiacenti
- La modifica della pendenza del tetto fino ad un massimo del 5% rispetto alla situazione esistente e comunque senza superare la pendenza massima del 40%
- L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1.50 m. di altezza e di larghezza complessiva.
- Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato ed allineato
- I canali di gronda e i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, così come i pluviali. “

NORME SPECIALI

AMBITO DI SALVAGUARDIA DELLE EDIFICI RELIGIOSI CHIESE

Le aree circostanti gli edifici religiosi chiese ubicati nei centri storici delle frazioni di Logo, Ligena, Calvaseglio e Breglia identificate nella cartografia del Piano delle Regole – Tavole di Dettaglio del Centro Storico – Modalità d'intervento con apposita simbologia grafica che rappresenta la fascia di rispetto, sono sottoposte ai disposti normativi contenuti nell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como.

[Le predette aree di salvaguardia interessano anche le fasce di rispetto inedificabili individuate nelle tavole di piano con riferimento alla Chiesa dei Santi fedele e Gregorio, alla Chiesa di Sant'Amate ed al Santuario della Madonna di Breglia.](#)

ELEMENTI TIPOLOGICI E DI IMPIANTO SOTTOPOSTI A TUTELA

In considerazione dell'elevato valore e caratterizzazione simbolico – storica che rappresentano taluni edifici presenti nei centri storici oltre che delle pavimentazioni caratterizzanti le percorrenze interne agli stessi si prescrive che vengano rispettate le seguenti indicazioni progettuali nella realizzazione degli interventi edilizi, secondo le modalità operative a seguito descritte ed indicate nelle tavole delle modalità d'intervento dei centri storici.:

- In presenza di affreschi, graffiti o modanature e motivi architettonici, dovrà essere redatta apposita tavola grafica e relazione di un esperto del settore volta al recupero tramite restauro degli stessi.
- Gli edifici realizzati in pietra con copertura in piode potranno essere ristrutturati con l'utilizzo dei medesimi materiali o similari, vi è assoluto divieto di intonacare e tinteggiare gli stessi.

- Le pavimentazioni interne in acciottolato dovranno essere conservate e , qualora possibile le parti realizzate in asfalto o altro materiale in contrasto dovranno essere sostituite con pavimentazioni in acciottolato.
- Gli elementi arborei monumentali dichiarati tali anche nell'ambito del P.T.C. Provinciale, dovranno essere mantenuti e conservati ed ogni intervento sugli stessi dovrà essere accompagnato da specifica relazione agronomica.

MASSO AVELLO

Il Masso Avello , sottoposto a vincolo ai sensi della L. 1089/39 e s.m.i. (D.lgs 42/2004 e s.m.i.) è localizzato in località Passera, nei pressi della frazione di Calvaseglio . Il P.G.T. ha individuato un'adeguata area di rispetto attorno a tale bene in coerenza con l'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.

NORMA SPECIALE

L'edificio con relativa area di pertinenza contraddistinto catastalmente al mappale n° 279, qualora realizzi un intervento di ristrutturazione organica dell'involucro edilizio esistente volta ad un miglior distribuzione degli spazi, attraverso preventivo Permesso di Costruire Convenzionato, può usufruire di un volume aggiuntivo sino ad un massimo del 10% del volume esistente e regolarmente autorizzato.

L'intervento edilizio dovrà prestare una particolare attenzione nella composizione architettonica all'uso di materiali e finiture coerenti con il contesto di centro storico nel quale è inserito.

ART. 17.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

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

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nei centri storici e cascine e nuclei di impianto storico e sono indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico ed edifici di impianto storico ove è obbligatorio il P.R. o è in corso di redazione un piano di recupero già approvato, sono indicati sulle tavole delle Modalità d'Intervento.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n° 457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

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

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

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- 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 altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

Modalità d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di Intervento; per altri casi in cui ciò si rende necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale provvederà ad individuare gli ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo, all'interno della zona di recupero.

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 ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

I piani attuativi di recupero si attuano per unità minime di intervento, che gli stessi provvedono a definire in relazione alla unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici o loro porzioni.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato.

Categorie di intervento :

1 - Restauro (REs)

Edifici di valore storico, architettonico e ambientale, per i quali è prescritta la conservazione, con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico, architettonico o ambientale, anche con materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti ai caratteri degli edifici, previa un'analisi tipologica dei valori estetico e originali degli stessi.

Negli interventi edilizi previsti non deve essere alterata la struttura originale dell'edificio. E' ammesso l'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso adeguato alle esigenze attuali dell'edificio, compatibilmente con i suoi caratteri strutturali e distributivi, limitatamente alle parti interne.

Le parti esterne, prospicienti gli spazi pubblici e privati, dovranno mantenere i caratteri architettonici e la tessitura dei rapporti vuoti-pieni, oltre alle proporzioni generali dell'edificio originario.

Sono consentite, in particolare, le seguenti opere :

- a)** ripristino degli elementi architettonici alterati e ammalorati (prospetti esterni e interni, ambienti interni);
- b)** consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili, con materiali analoghi o strutturalmente compatibili con quelli esistenti, senza modificare posizione e quote delle murature portanti, dei solai e delle volte, degli elementi di connessione verticale e dei tetti;
- c)** eliminazione degli elementi estranei che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità, riconoscibilità architettonica dell'assetto distributivo originario;
- d)** inserimento degli impianti tecnologici ed igienici, limitatamente a quelli essenziali.

Non è consentito :

- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti, le cui caratteristiche siano estranee a quelle degli elementi e dei materiali originali;
- aumenti consistenti del peso delle strutture portanti e dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi alla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte.

2 - Risanamento conservativo (Rc)

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane.

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, nè la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo, scale esterne e pensiline, la chiusura di spazi aperti esistenti, come portici e pensiline; dovranno essere eliminati elementi superfetativi esistenti in contrasto con i caratteri originari.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

3 - Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia riguarda 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione parziale delle pareti perimetrali dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia conservando le strutture esistenti, è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente, previo atto abilitativo rilasciato sulla base di apposita perizia asseverata di accertamento delle carenze statiche e strutturali riscontrate, redatta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di recupero dell'esistente.

In caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio è derogato il mantenimento della sagoma dell'edificio.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

3.1 - Ristrutturazione edilizia (RE1)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

3.2 - Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso (RE2)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a)** conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b)** conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstiti;

è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;

- c)** conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- d)** conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;
- e)** conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- f)** conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
- g)** possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterare le quote esistenti di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde di copertura;
- h)** possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- l)** possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areoilluminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza rispettivamente non superiori a 2,00 m. e 1,50 m.;
- m)** possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- n)** obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia, è ammesso procedere con la demolizione e ricostruzione, previa perizia redatta da tecnico abilitato, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di un recupero dell'esistente.

4 - Demolizione senza ricostruzione (D)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 17.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

1. Case a corte

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; dei loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

Devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Nei nuovi interventi è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato; tali pavimentazioni dovranno preferibilmente essere posate su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo.

2. Ballatoi, portici e loggiati

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

3. Edifici di valore storico - architettonico

Sono gli edifici il cui valore è determinato dalla progettazione strutturale dell'edificio e dalla composizione architettonica dei prospetti.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

4. Edifici di rilievo ambientale

Sono gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

5. Elementi di valore artistico o architettonico

Sono gli elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

6. Edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, con soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.

Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti.

7. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate nel prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

8. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poichè testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

9. Percorsi pedonali

E' obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali.

Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

10. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :

- acciottolato : pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;
- lastricato : pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedica o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale;
- selciato : formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del precedente materiale asportato.

In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

11. Cortine edilizie significative da conservare

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

12. Composizione delle facciate

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiani e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Nei casi di demolizione e ricostruzione va rispettata la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda di copertura degli edifici adiacenti esistenti; ove non è possibile avere dei parametri di riferimento, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e il 40% e le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm., salvo la conferma delle altezze preesistenti.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili. I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare (giallo Milano, giallo ocra, senape, rosa antico, sabbia).

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

13. *Balconi*

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in beola, pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purchè aventi spessori contenuti.

14. Esercizi commerciali

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

ART. 17.2 . VA - VILLA CON PARCO- VERDE AMBIENTALE A PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO.

Descrizione

La zona è costituita dalla parte del territorio ove sono presenti la villa con parco storico ed albero monumentale in frazione di Barna, la villa di recente realizzazione con significativo contesto di verde ambientale a nord della frazione di Logo ed i contesti a verde a protezione del centro storico ubicati a nord ovest della frazione di Plesio.

Edificazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

Indici edificatori

Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia	De= esistente.
Altezza	H = esistente.
Piani fuori terra	Pft= esistente.
Rapporto di copertura	Rc= esistente.
Distanze	D = esistenti.

Dispositivi particolari

Nei presenti ambiti è consentita la sistemazione delle aree di pertinenza e la realizzazione di spazi per la sosta a raso.

Prescrizioni agronomiche

Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
2. Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.
Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

AMBITO DI SALVAGUARDIA DELLE VILLE STORICHE

Le aree circostanti le ville con contesti di parco storico o verde di salvaguardia identificate nella cartografia del Documento di Piano – Piano delle Regole con apposita simbologia grafica che rappresenta la fascia di rispetto, sono sottoposte ai disposti normativi contenuti nell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como.

VERDE AMBIENTALE A PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO

Le aree verdi poste in prossimità del centro storico di valore ambientale e paesistico, sono da considerarsi parte integrante dell'edificato ed elemento di pregio e qualità paesaggistica funzionale alla conservazione dell'identità del centro storico.

I criteri e le modalità di intervento ammesse rispondono al principio della valorizzazione e pertanto si applicano le presenti disposizioni:

1. Tutela ed integrità attraverso la conservazione degli elementi vegetazionali di pregio.
2. Sono ammessi di regola gli interventi manutentivi e di messa in sicurezza
3. L'inserimento di nuovi elementi arborei deve essere compatibile con la struttura storica dell'edificato e del giardino.

ESSENZE ARBOREE MONUMENTALI

Le assenze arboree presenti nei parchi delle ville storiche ed identificate nel P.T.C. provinciale come alberi monumentali sono sottoposti a tutela ed ogni intervento sugli stessi potrà essere autorizzato previa relazione agronomica e parere ambientale vincolante.

Ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A. del P.T.C.P. per gli esemplari arborei identificati quali alberi monumentali "è vietata ogni azione, diretta o indiretta, che possa causarne il deterioramento della forma, del popolamento e dello stato sanitario, fatte salve provate esigenze pubbliche di incolumità"

NORMA SPECIALE RELATIVA AL COMPARTO IDENTIFICATO NEGLI ELABORATI DI PIANO CON LA LETTERA V

Nell'ambito di villa con parco storico contrassegnato negli elaborati di piano con la lettera v, è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 500,00 mc da realizzarsi in prossimità del tessuto urbano consolidato esistente.

La nuova edificazione dovrà preservare le essenze arboree di pregio presenti nel parco, rispettare gli ambiti territoriali appartenenti alla rete ecologica provinciale e confrontarsi nel linguaggio architettonico con la chiesa di San Sebastiano, l'adiacente nucleo storico, nonché con la medesima villa storica costituente parte integrante del comparto.

Il progetto della nuova edificazione dovrà inserirsi in modo coerente rispetto col contesto di pregio storico ed ambientale ed essere accompagnato da un progetto del verde redatto da professionista esperto in materia.

Gli ambiti territoriali appartenenti alla rete ecologica provinciale trovano riscontro normativo nell'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. - rete ecologica

**ART. 18 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI
NELLE ZONE RESIDENZIALI**

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1^a classe.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

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

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.G.T. ;
- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- non riguardino attività classificate insalubri di 1^a classe;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

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

In ogni caso deve essere verificata la compatibilità con la normativa del Regolamento locale di Igiene.

ART. 18.1 - R – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprende le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono l'edificazione residenziale di espansione e completamento rispetto al nucleo urbanizzato originario.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale.

E' ammessa la realizzazione di bad and breakfast , residenze e/o residence con destinazione turistico – ricettive alberghiere al fine di promuovere il settore turistico – ricettivo del comune.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive e le medie e grandi strutture di vendita.

Indici edificatori

Densità edilizia	De	= 1,00 mc./mq.
Altezza massima	H	= 7,50 m.
Piani fuori terra	Pft	= n° 2 oltre sottotetto
Rapporto di copertura	Rc	= 40%
Verde alberato	Va	= 30%

Distanze

- | | | |
|------------------------|-----|---|
| - dai confini | Dc= | 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti . In presenza di edificazione esistente o di edifici a confine vedi punto 3.2°. |
| - tra edifici | De= | 10,00 m. tra pareti finestrate |
| | = | 6,00 m. tra pareti non finestrate |
| - dal confine stradale | Ds= | 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m. |
| | = | 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. |
| | | e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azzeonamento e D.P.R. 495/1992. |

Tipologie edilizie

Edifici a cortina , isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

La periodica manutenzione conservativa degli impianti esistenti in caso di moria è prevista la sostituzione.

Prescrizioni paesistiche

Trattasi , in prevalenza, di ambiti territoriali in parte già edificati . la nuova edificazione dovrà prestare una particolare attenzione al contesto in cui è inserita ed ad eventuali prescrizioni di salvaguardia delle visuali inserite nell'ambiti della tavola del Documento unico.

Prescrizioni urbanistiche

L'eventuale trasformazione o realizzazione di edificazione con destinazione afferente al settore turistico – ricettivo dovrà garantire la dotazione di spazi per attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale – parcheggi necessari per la fruizioni della struttura senza creare disagi al sistema del traffico locale o alle residenze esistenti.

NORMA SPECIALE FRAZIONE DI LIGOMENA

Nell'appezzamento di terreno sito in comune di Plesio - frazione Ligomena , contraddistinto catastalmente ai mappali n° 3020, n° 6689, n° 8123 ed identificato nelle tavole di piano con la lettera r2 è ammessa la realizzazione di un volume residenziale pari a 780,00 mc quale conferma di quanto acquisito dal P.R.G. vigente. Ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio debbono essere realizzati 10 posti auto di uso pubblico al servizio del centro storico della frazione. I suddetti spazi possono essere realizzati anche interrati ma debbono conservare la possibilità di accesso pubblico. Ai fini di rendere agevole l'ingresso al nuovo intervento edilizio ed agli spazi a parcheggio di uso pubblico si pone a carico dell'intervento l'adeguamento della strada di accesso posta a nord.

ART. 19. - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione svolta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, la domanda di concessione, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzino e commercializzazione, nonché gli obiettivi occupazionali.

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso ai sensi delle norme vigenti in materia; inoltre, l'inizio, l'ampliamento o modifica delle attività lavorative è subordinato al nulla osta per l'esercizio di attività lavorativa prescritto dal Regolamento di Igiene.

ART. 19.1 - I – INDUSTRIALE - ARTIGIANALE

Descrizione

Le zone per attività produttive industriali, comprende le parti del territorio comunale sulla quale esistono attività in prevalenza produttive esistenti e di completamento, ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante concessione edilizia nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni con commercializzazione dei relativi prodotti, artigianato di servizio, depositi, stoccaggio di materiali, trasporto delle merci, esercizi commerciali di vicinato.
- funzioni complementari : attività direzionali e amministrative e di ricerca al servizio, attività ricreative relative alla attività definita come principale, con esclusione della monofunzione. E' ammessa la residenza per custode , dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq. per unità insediata.
- funzioni non ammesse: attività produttive insalubri (industriali ed artigianali), fatto salvo quelle esistenti sino alla cessazione dell'attività. comportanti inquinamento ambientale con scarichi nel sottosuolo e o nell'atmosfera, inquinamento acustico e o luminoso e con riflessi negativi sulla viabilità principale e locale. Insediamenti residenziali, attività turistico – ricettive e di ristoro, discoteche e simili.

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto al successivo articolo.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento Is = 0,90 mg./mg.

Altezza H = 8,50 m.

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura $R_c = 60\%$

Verde alberato Va = 10%
Distanze

- dai confini $D_c = 5,00 \text{ m. o } 0,00 \text{ m. con convenzione tra confinanti}$

= 8,00 m. dalle zone residenziali - vedasi disposizioni particolari

- tra edifici De = 10,00 m.

- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.

7,50 m. per strade con larghezza oltre
7,00 m.

e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, al fine di un migliore inserimento ambientale.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

Nel caso di piano attuativo devono essere previste le aree standard di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. , in relazione alle varie destinazioni previste.

Prescrizioni agronomiche

Ogni area di tipo industriale, artigianale e commerciale dovrà individuare nel proprio interno spazi da destinare all'impianto vegetazionale mediante inserimento di alberi singoli o gruppi, macchie, filari, fasce arboree e siepi naturali.

Le aree da rinverdire saranno recuperate, principalmente lungo i perimetri e/o in spazi ed aiuole di sufficiente ampiezza e/o in aree di parcheggio.

ART. 19.2 - C- COMMERCIALE – DIREZIONALE- TURISTICO - RICETTIVO

Descrizione

Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di attività commerciali e direzionali, nonché turistico ricettive.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T..

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività turistica ricettiva, alberghiero, bar, ristoranti, residenze turistico- alberghiere , attività commerciale, direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio.
- funzioni complementari : sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, autorimesse pubbliche e private.
E' ammessa la residenza per custode o titolare dell'attività nel limite di cui alla zona I sono fatte salve le strutture esistenti.

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto al successivo articolo specifico.

Sono escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali in particolare grandi strutture di vendita, centri espositivi, locali di intrattenimento, discoteche e simili.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento Is = 0,6 mq./mq.

Altezza H = 7,50 m.

Piani fuori terra Pft = n° 2 oltre a sottotetto

Nel caso di costruzioni alberghiere, l'altezza ed i piani fuori terra sono elevati a 9,50 m. e n° 3.

Rapporto di copertura Rc = 60%

Distanze come alla zona Industriale

Tipologie edilizie

Edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole.

Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo specifico.

Gli interventi di trasformazione d'uso dell'esistente sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato con obbligo di verificare la dotazione di parcheggi di uso pubblico connessi alle funzioni da insediare.

ART. 19.2 a - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 “ Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 “, nonché della L.R. 23.7.1999 n° 14 “ Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. n° 114/98 “ e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative, nonché ai contenuti stabiliti nell'art. 56 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi dell'art. 6 L.R. n° 14/99, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS1** - medie strutture con superficie di vendita da 151 a 600 mq.
- **MS2** - medie strutture con superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono :

- alimentare;
- non alimentare.

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Su tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita o centri commerciali.

Negli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nei centri storici, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005.

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 14/99, e relative disposizioni attuative.

La realizzazione di nuove strutture di medie strutture di vendita 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 (art. 56 comma 4 delle N.T.A. del P.T.C.P.)

ART. 20 - AMBITI AGRICOLI

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa rinnovabile, anche per la collettività.

In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- Deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo.
- Deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica.
- Nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico-paesistico ed ambientale.
- Le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

NORMA SPECIALE

Nella zona agricola è consentita, ai soli fini di consentire ad edifici esistenti o di nuova costruzione, l'esecuzione di piste di accesso, quando non sia tecnicamente possibile una soluzione alternativa nell'ambito del tessuto consolidato, ed avendo cura di prevedere il minor sviluppo ed ingombro dell'area di manovra. La realizzazione della predetta viabilità dovrà essere effettuata con materiali compatibili col contesto ambientale circostante, previa acquisizione del parere favorevole della competente Commissione per il Paesaggio.

ART. 20 1- ATTIVITA' TURISTICO – RICETTIVE IN ZONA AGRICOLA

Ai fini di incentivare e promuovere il territorio da un punto di vista turistico – ricettivo, nel rispetto e tutela dell'ambiente ad elevato grado di valore ambientale e paesistico viene esplicitamente regolamentata la possibilità di insediamenti e la conservazione di quelli esistenti, secondo la tipologia di fruizione turistica individuata come prevalente per il comune.

ATTIVITA' AGRITURISTICA

Nell'ambito delle zone agricole è ammessa l'attività agriturismo nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia secondo i disposti della legge vigente in materia.

Lo svolgimento dell'attività e la nuova eventuale edificazione dovrà essere realizzata ed inserita nel contesto, ad elevato valore paesaggistico secondo le indicazioni fornite nelle schede del Piano Territoriale Paesistico Regionale per la realizzazione degli interventi edilizi.

PUNTI DI RISTORO STAGIONALI

Al fine poter garantire una fruizione dei luoghi da parte della popolazione turistica è ammesso la localizzazione di alcuni punti di ristoro stagionali i quali possono essere ubicati in prossimità delle piste agrosilvopastorali e in luoghi ove sono già stati individuati spazi di sosta per i veicoli, punti di partenza per le escursioni.

In coerenza con l'art. 11, comma 8 delle Norme Tecniche del P.T.C.P., la nuova eventuale edificazione dovrà essere limitata alle sole aree non appartenenti alla rete ecologica del P.T.C.P.

L'edificazione che dovrà essere realizzata secondo le modalità costruttive indicate nelle schede di riferimento del Piano Territoriale Paesistico Regionale dovranno essere contenuti in una dimensione massima di s.l.p. di 60 mq, essere ad un unico piano fuori terra ed avere copertura a falde con pendenza massima del 40%.

RIFUGI – COLONIA

Il Rifugio Menaggio e la Colonia Montana Annetta Lusardi sono realtà oggi già presenti sul territorio comunale, utilizzate da un numero significativo di popolazione turistica nei mesi estivi. Il P.G.T. nella tavola di progetto del Documento Unico ha localizzato secondo le esigenze rese manifeste dalla proprietà uno spazi da adibire a parcheggio per i fruitori delle strutture.

In merito all'edificazione esistente sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto del mantenimento della localizzazione e con interventi che si inseriscano in modo coerente con il contesto ambientale circostante. E' inoltre consentito un incremento volumetrico pari a mc. 100,00. al fine di consentire adeguamenti igienico – sanitario e strutturali dell'edificazione esistente.

ART. 20 2- NUCLEI ED EDIFICI DI ARCHITETTURA RURALE MONTANA

Descrizione

Gli ambiti interessati sono i nuclei di architettura rurale montana quali: monti Tampiglia, monti Madri, monti ponte, monti Dosso, monti Feree, monti Bari, monti di Breglia, monti di Palira, monti Dosso della Chiave e gli edifici di architettura rurale, sparsi sul territorio comunale che conservano un valore storico – simbolico culturale e paesaggistico rispetto al contesto ambientale circostante.

Edificazione

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento e la ristrutturazione edilizia, senza spostamento del sedime degli edifici esistenti, nonché l'ampliamento con le limitazioni a seguito indicate, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

Qualora non sia riscontrabile sul luogo la consistenza dell'edificio deve essere effettuata una perizia asseverata da un tecnico abilitato che determini volume, altezze e copertura. Deve essere esistente la presenza del sedime dell'edificio.

Detta norma è applicabile anche agli edifici rurali, anche se non rappresentati in cartografia, ma la cui consistenza e caratterizzazione è dimostrabile tramite rilievo e documentazione fotografica, fatto salvo quanto indicato nel precedente capoverso.

E' ammesso l'ampliamento dei predetti edifici fino al raggiungimento massimo di 45 mq. lordi. **Lo spessore dei muri viene considerato virtualmente pari a 30 cm**

In presenza di edifici con dimensioni superiori è possibile il recupero dell'esistente senza ulteriori ampliamenti.

Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati secondo le linee guida riportate nell'apposito fascicolo di progetto con rappresentati in schemi grafici le tipologie ricorrenti ai fini della conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Distanze

Nell'ambito degli interventi di recupero deve essere rispettata la distanza di 3 metri fra fabbricati e di 1,50 metri dal confine. Permane il vincolo, prevista per legge della distanza di 10 metri tra pareti finestrate.

[E' ammessa la possibilità di costruzione in aderenza a costruzione già esistente sul confine secondo le modalità ammesse dal Codice Civile art. 877.](#)

Altezze

Nell'ambito degli interventi di recupero deve essere conservata l'altezza massima di 5,60 metri al colmo .

Destinazione

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a residenziale stagionali, non permanenti , con la realizzazione dei sottoservizi funzionali all'utilizzo degli edifici.

E' altresì ammessa la realizzazione di piste, per il tratto strettamente funzionale e necessario a raggiungere il fabbricato, in materiale compatibile con lo stato ambientale dei luoghi in cui è inserito l'intervento (a titolo esemplificativo terra battuta compattata , glorit, ecc..)

Prescrizioni vincolistiche

Per quanto riguarda gli insediamenti di architettura rurale montana che, ad oggi, conservano la lettura sul territorio di un impianto rurale montano : Monti Tampiglia e Monti Madri sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente . E' ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente per adeguamento igienico sanitario, secondo le indicazioni fornite nelle schede di progetto di dettaglio del centro storico . E' indicata una fascia di rispetto di inedificabilità , per l'ambito posto attorno al nucleo ed identificato nella tavola del Documento di Piano-Piano delle Regole, anche per l'imprenditore agricolo , al fine di salvaguardare l'identità dei nuclei.

I Roccoli

Al fine del raggiungimento della finalità di recupero dei Roccoli, è ammesso un ampliamento pari a 50 mc per adeguamento igienico sanitario, da realizzarsi a piano terra, a monte **e che risponda all'inserimento ambientale e paesaggistico con minor impatto e che meglio si integri con l'ambiente di valore circostante.** L'intervento deve preservare l'identità storica dell'edificio e non essere percepito dalle visuali maggiormente sensibili, in particolare da valle.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – EDIFICI IN PIETRA E NUCLEI MONTANI -

Il recupero del patrimonio edilizio rurale deve avvenire tramite interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e al riuso degli edifici esistenti, attraverso il restauro e la ristrutturazione edilizia, anche con il cambio di destinazione d'uso ma senza la demolizione e ricostruzione dell'immobile su un sedime diverso rispetto a quello preesistente, senza la modifica delle altezze esistenti, ed in conformità alle prescrizioni architettoniche e morfologiche di seguito riportate.

Non è consentito il recupero di tettoie, baracche, manufatti precari, che devono essere demoliti.

Gli interventi non devono modificare i caratteri di ruralità degli edifici, ma devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie costruttive e con l'utilizzazione di materiali, tecnologie di recupero atti a valorizzare i manufatti ed contesto del paesaggio montano.

Gli interventi di recupero sono subordinati alla realizzazione dei servizi urbanizzativi minimi necessari, nel rispetto della normativa vigente e senza alcun onere per il Comune.

Prescrizioni architettonico – morfologiche:

a) Tipologia – prospetti – materiali

Gli interventi devono essere progettati ed eseguiti con una coerenza tipologica, strutturale e dei materiali, al fine di evitare di snaturare il patrimonio edilizio di significato ambientale e culturale, che deve essere salvaguardato.

Nella partitura delle fronti dell'edificio devono essere rispettate le regole della simmetria tradizionale ed i rapporti vuoto/ pieno, la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i caratteri costruttivi e gli elementi architettonici decorativi (stipiti, davanzali, cornici, ecc.....)

Deve essere riproposta la tradizione tipologia costruttiva originaria, con murature in pietra faccia a vista, con blocchi in pietra irregolari, lasciati a vista, grezzi e successivamente sbozzati. Le murature devono essere realizzate con pietrame.

Negli interventi sulle facciate intonacate, l'intonaco deve riportare i tipi e i colori originali, anche nei modi di applicazione; vanno evitati i basamenti e gli zoccoli di materiali diversi da quelli originali.

Le zoccolature devono essere realizzate in pietra naturale, non lucidata o lisciata, in lastre di grandi dimensioni posate a correre con andamento verticale.
E' vietato l'impiego di lastrine, piastrelle o rivestimenti ad "opus incertum".

Gli intonaci dovranno essere realizzati con malta e calce e le murature a vista dovranno avere fughe per le parti in vista con malta e calce.

Sono vietati intonaci strollati e prodotti plastici con finitura sia continua che granulare; sono altresì vietate finiture spatolate, rigate, strollate, nonché paramenti in ceramica, vetro, leghe metalliche, rivestimenti in pietra ad "opus incertum" e simili.

La tipologia della copertura a due falde o a padiglione, la pendenza e l'orientamento delle falde, le strutture di gronda, le terrazze, i balconi, le ringhiere, i parapetti e le scale esterne ed i loggiati dovranno essere rispettati nella loro forma e funzione originaria.

b) Aperture – porte – finestre

Le aperture esistenti e, se necessarie, quelle di nuova formazione dovranno tener conto delle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura ed i moduli compositivi fondamentali, con criteri di simmetria ed equilibrio rispetto alla facciata originaria.

Esse dovranno presentare forme quadrate , rettangolari o trapezoidali, con dimensioni in conformità alla tradizione locale.

Sono escluse aperture di tipo continuo, a nastro.

Gli infissi dovranno essere realizzati in legno e le finestre dotate di chiusure mediante antoni o griglie in legno. Non sono ammessi avvolgibili o serrande.

E' possibile la realizzazione di infissi in P.V.C. o alluminio simile legno , che dovranno essere campionati prima della posa ed essere autorizzati dall'UTC o dalla commissione per il paesaggio.

Le cornici delle aperture devono essere in conci lapidei regolarmente squadriati, mantenendo, ove esistenti, le forme ad architrave a tutto sesto o a sesto ribassato; gli stipiti delle porte ed i davanzali delle finestre devono essere in pietra.

Le eventuali grate di protezione devono essere in ferro, a disegno lineare tradizionale. E' escluso l'uso di alluminio anodizzato.

c) Balconi - loggiati – porticati - scale

I balconi lignei, i loggiati, ed i porticati, detti “ lobia”, ove esistenti, devono essere mantenuti, così come le scale esterne che portano dall'abitazione al fienile poiché elementi architettonici caratterizzanti la tipologia locale.

E' consentita la realizzazione di nuovi balconi con larghezza massima di 1 metro e scale esterne in marmo o granito.

d) Colori

I colori delle parti intonacate, oltrechè delle finiture, devono uniformarsi alla tradizione locale ed avere il minor impatto possibile; essi dovranno essere definiti con gli uffici comunali attraverso apposite campionature.

Per le facciate devono essere utilizzati materiali con coloritura opaca; è escluso l'uso del bianco.

e) Affreschi – graffiti – modanature

Qualora siano presenti affreschi, graffiti o modanature e motivi architettonici, dovrà essere effettuato un accurato rilievo e descrizione in sede progettuale, con indicazione delle tecniche di ripristino.

f) Coperture

Le coperture devono essere, di norma, a due falde, con pendenze pari al 30-40% e gli sporti di gronda non superiori a 60 cm., oltre il canale di gronda, salvo originarie preesistenze.

La struttura portante deve essere in legno di faggio,iglio, larice o abete; il manto di copertura dovrà essere in sfaldoni lapidei, o in coppi .

Il progetto deve tendere al recupero ed al ripristino delle opere in legno, degli assiti e dei tavolati visibili dall'esterno, in particolare le sottogronde, rivestimenti e travature e orizzontamenti in vista.

Per i sottogronde devono essere utilizzate fodere o tavole in legno, con l'esclusione di perline uniformi di uso commerciale.

Non possono essere introdotti elementi incoerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici, quali abbaini ed aperture tipo velux .

Non è consentito elevare l'altezza delle facciate, della imposta e del colmo del tetto rispetto alle pre- esistenti

I comignoli e torrini devono riprendere i materiali esistenti tradizionali per forma e colore; è vietato l'impiego di elementi prefabbricati in calcestruzzo o lamiera.

I canali di gronda o i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, in rame o in lamiera preverniciata di colore marrone o grigio scuro, così come i pluviali.

g) Superfettazioni

Eventuali elementi costruiti successivamente alla edificazione originaria ed incoerenti con la stessa devono essere eliminati, in quanto alterano la morfologia o la tipologia degli edifici.

h) Impianti esterni

Devono essere evitati impianti esterni, in vista sulle facciate.

i) Acque reflue

Lo smaltimento delle acque reflue dalle costruzioni dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti, D.Lgs n° 152/2006 e L.R. 26/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

l) Recinzioni

E' ammessa la delimitazione delle aree di stretta pertinenza degli edifici, con paletti in legno, inferiate o cordoli in pietra a secco, di altezza non superiore a 1,20 cm., secondo la tradizione locale, senza reti o inferiate metalliche o simili.

m) Aree esterne – pavimentazioni.

Le aree esterne di stretta pertinenza degli edifici devono essere mantenute nello stato naturale.

E' consentito realizzare pavimentazioni di limitata dimensione nell'adiacenza degli edifici, purchè in materiali lapidei posati a secco o cordoli in c.a. con altezza massima di 30-40 cm. E' vietato l'uso di conglomerati bituminosi.

Eventuali manufatti di controripa o di sottoscarpata per il sostegno delle terre dovranno comportare modeste sagomature dei siti.

ART. 20.3 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalla parte di territorio a prato, seminativo e pascolo, destinato all'attività agricola.

Edificazione-Destinazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. , è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

E' vietata la realizzazione di edificazione sopra indicata negli ambiti individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del Documento di Piano- Piano delle Regole ed in particolare a nord - est e sud di via Socrate, a sud di via Roma e via Marconi .

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza	D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.
	D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.
	D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre
Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

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

Altezza - residenza	H	= 6,00 m.	
- strutture agricole	H	= 7,00 m.	salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra	Pft	= n° 2
-------------------	-----	--------

Distanze

- dai confini	Dc	= 5,00 m.
- tra edifici	De	= 10,00 m.
- dal ciglio strada	Ds	= 10,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Documento di Piano – Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495, nonché dal successivo art. 36.

La distanza delle nuove stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciale e produttivi) previste nella tavola del Documento di Piano- Piano delle Regole del P.R.G. non deve essere inferiore a 200 m., fatte salve norme più restrittive previste dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria. [La nuova edificazione residenziale in zone contigue a strutture agricole preesistenti, in coerenza con l'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P. , dovranno mantenere una distanza pari a 100 m.](#)

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

Titoli per il rilascio della concessione edilizia

La concessione edilizia in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

- a-** all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla L.R. 13.4.1974 n° 18, per tutti gli interventi ammessi.
- b-** al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.
- c-** ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 L. 10.5.1976 n° 352, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione.

Il Permesso di Costruire è tuttavia subordinato:

- a-** alla presentazione al Sindaco di un atto impegnativo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b-** all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento della azienda agricola;
- c-** limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel provvedimento di concessione deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

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

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7.6.1980 n° 93 e relative modifiche e integrazioni.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- SERRE E STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate ad una sola parte dell'anno, e quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate nè a concessione nè ad autorizzazione, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;
- struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- distanze come sopra specificato.

- AZIENDE AGRICOLE

Sono confermate le aziende agricole produttive presenti sul territorio comunale. Gli interventi consentiti sono regolamentati dalla L.R. 12/2005 e dalle N.T.A del P.T.C. del Parco.

- EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma dei volumi esistenti, nonchè adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, ovvero al 20% della superficie coperta per gli edifici destinati alle attività produttive e simili.

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ampliamento ammesso deve intendersi al lordo della volumetria già realizzata in sanatoria.

In ogni caso gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

Gli interventi suddetti devono avvenire nel rispetto degli indici di altezza e distanza previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R – Residenziale.

E' possibile la realizzazione di edifici accessori interrati con destinazione box quali pertinenze delle abitazioni esistenti con presentazione al comune di vincolo di pertinenzialità. E' inoltre possibile la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento del box negli ambiti di pertinenza delle abitazioni nelle aree agricole compromesse. Le predette opere dovranno essere inserite in armonia rispetto al paesaggio circostante e avere un preventivo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'esecuzione di interventi edilizi su detti edifici è subordinata all'assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti.

- **lettera r - mappale n° 378 - frazione di Barna**

Nell'ambito dell'area contraddistinta catastalmente al mappale n° 378, ed identificata nella tavola di piano con la lettera r è possibile realizzare un edificio monofamiliare con una consistenza volumetrica massima pari a 500 mc. L'edificazione dovrà essere inserita rispetto al contesto ambientale circostante in modo da non ostacolare le visuali paesaggistiche significative, individuate nel progetto paesistico del P.G.T. Per gli altri parametri, con esclusione del volume, che è stato assegnato, si ha come riferimento la zona R- Residenziale esistente e di completamento.

- **AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI ART. 15 L.R. 12/2005**

Nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate le aree che, per la loro propria caratterizzazione si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli strategici ai sensi della L. R. 12/2005 e del P.T.C.P. provinciale. In tali aree è reso obbligatorio lo svolgimento dell'attività agricola come settore agricolo produttivo.

- **AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE**

Sono ambiti agricoli fortemente compromessi per la presenza di strutture, edifici o per caratterizzazione ambientale di vicinanza rispetto al tessuto consolidato che devono essere rivisti e in cui si devono meglio organizzare le aree di pertinenza in funzione di una salvaguardia paesistica ed ambientale.

Gli interventi sull'edificazione esistente debbono essere di riqualificazione edilizia paesaggistica ed ambientale. La progettazione degli interventi di riqualificazione, deve coinvolgere sia l'architettura, la composizione degli edifici, con eventuale redistribuzione dei volumi e delle sagome (nell'ambito degli interventi di ristrutturazione) che le aree di pertinenza degli stessi composte da accessori, manufatti e recinzioni.

Una particolare attenzione deve essere posta agli interventi di salvaguardia delle aree verdi di valore paesistico poste in prossimità del tessuto consolidato, per la quale si deve predisporre un progetto del verde al fine di amalgamare il costruito con gli ambiti a verde in rete ecologica provinciale.

- **ALPEGGI – MONTI**

Vi sono diverse porzioni del territorio comunale montano, anche con la presenza di manufatti per ricovero degli animali, che vengono in parte oggi ancora utilizzati ai fini agricoli come alpeggi nei periodi estivi; altri sono dismessi e volontà espressa dal P.G.T. è il loro recupero. Gli alpeggi maggiormente significativi sono: Alpe Nesdale, Alpe di Varoo, Alpe Leveia, Alpe Ballarona, Alpe Pesnira, Alpe Varolino.

L'uso di tali porzioni di territorio montano è per la monticazione degli allevamenti nel periodo estivo, secondo una pratica di antica tradizione che ancora oggi si svolge con il trasporto degli animali dalle stalle di pianura ai ricoveri estivi di "monte" se ubicati a mezza costa, o di "alpe" se ubicate in prossimità della vetta.

Gli ambiti di Monte o di Alpe sono identificati dalla toponomastica del territorio e, come detto, dalle antiche pratiche agri-silvo-pastorali.

Tali spazi naturali sono caratterizzati da una ridotta copertura arborea ed arbustiva e presenza di praterie di monte (pascoli - alpeggi) dove possono pascolare capre e vacche in un ambiente ad elevata naturalità, di grande qualità e ricchezza alimentare e in condizioni di ottimale salubrità degli allevamenti.

Gli alpeggi hanno nel proprio interno alcune semplici strutture di ricovero degli animali e possono avere anche locali di custodia e ricovero degli allevatori, e locali di lavorazione (caseifici ecc..) e vendita. Agli Alpeggi si accede attraverso strade e carrareccie consolidate negli anni che consentono il trasferimento camionabile del bestiame.

Le condizioni generali dell'agricoltura locale hanno ridotto lo sviluppo e le potenzialità degli alpeggi, portando peraltro ad alcune situazioni di abbandono o di minore o ridotta utilizzazione. In molte situazioni il bosco ha ripreso il sopravvento sulle praterie in quanto non contenuto da normali operazioni di taglio per provvista di legna.

Di conseguenza in alcune situazioni si rileva la quasi totale scomparsa dei prati e l'espandersi di specie arbustive e legnose di colonizzazione, diverse a secondo degli habitat boschivi.

Gli interventi eventuali di stabilizzazione dovranno essere ricondotti esclusivamente alle direttive regionali in materia di ingegneria naturalistica.

ATTIVITA' AMMESSA

In ambito di alpeggio (alpe e monte) sono compatibili tutte le lavorazioni agrarie e selvicolturali atte ad incentivare e promuovere la conservazione del territorio ai fini di produzione di reddito agricolo purchè non invasive, né distruttive, e comunque tutte assoggettabili ad autorizzazione preventiva in base ai vincoli preposti.

Si incentivano gli interventi sugli alpeggi basati sui programmi di recupero e di riqualificazione di valenza pubblica o privata, ovvero il sostegno con incentivi pubblici e l'attivazione di iniziative collaterali quali percorsi naturalistici, escursionistici, vendite dirette, degustazione e ristorazione di stretta valenza agricola ed agri- turistica.

L'ente pubblico in quanto gestore del territorio può definire propri programmi a sostegno di iniziative che coinvolgono gli agricoltori ed allevatori.

E' inoltre ammessa la conservazione dei manufatti esistenti ed il recupero di quelli dismessi , funzionali ad un utilizzo ai fini agricoli del territorio.

L'edificazione che seppur dismessa conserva una forte caratterizzazione storico architettonica , un esempio è l'Alpe Ballerona deve mantenere la tipologia architettonica storica oggi ancora presente e leggibile sul territorio.

ART. 20.4 - AMBITI BOSCATI

Descrizione

L'ambito boscato comprende la parte del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di aree boschive, la quale presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle.

Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mq./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

- EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

- OASI DEL VAROO

Nota anche con il nome di Bosco di Varoo è una ZRC – zona di ripopolamento e di cattura per la protezione faunistica della selvaggina della zona costituita da: cinghiali, cervi, caprioli, lepri, volpi, tassi, faine, aquile, fagiani, galloforcello, coturnici e camosci. Si prevede la conservazione della naturalità di tale ambito territoriale, in cui trovano il proprio habitat naturale gli animali in precedenza citati.

Bivacco Cacciatori

Il Bivacco Cacciatori identificato nelle tavola del Documento di Piano- Piano delle Regole ha una attuale consistenza planimetrica di 30 mq. di s.l.p. ed ha 1 piano fuori terra. E' ammesso l'innalzamento dell'edificio esistente di 1 piano rispetto al sedime esistente con realizzazione di una copertura con tetto a capanna.

- BOSCO IMPERO

Il bosco impero è un bosco artificiale creato intorno agli anni 20-30 del novecento con le Feste dell'Albero: ogni ragazzo piantava un albero, di solito una conifera o querce rosse, su terreno comunale generalmente ripido e poco fertile a scopo di protezione idrogeologica. Il toponimo deriva dal fatto che l'Italia, in quegli anni aveva conquistato le sue Colonie, fondando appunto un impero.

Il Bosco impero ospita molte specie animali, caratteristiche dei diversi ambienti ove si trovano ed è localizzato a nord-ovest dell'abitato di Breglia.

Si prevede la conservazione della naturalità di tale ambito territoriale attraverso interventi manutentivi .

ART. 21 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse comunale, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- A** - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
 - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
 - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
 - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- B** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubblica o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse comune.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	3,00 mc./mq.
Altezza	H	=	10,50 m.
			salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	=	max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Tipologie Edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Quantificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse

generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluriplano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale.

Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Piani esecutivi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 18,00 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T. per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluriplano e relative aree di pertinenza.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive -standard urbanistici.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubblico o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'azzonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio' si renda opportuno per un piu' razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

Regime delle aree

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad esse assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti.

Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica, e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni industriali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

Attrezzature Comuni Private - Fonte Laura

In conformità a quanto meglio specificato rispetto agli spazi a parcheggio privato viene individuata l'area per Attrezzature Comuni Privata - Fonte Laura in considerazione del valore simbolico - economico ed ambientale che la stessa riveste.

Norma speciale per previsioni di rilevanza sovra comunale

P.R.1 - AREE ED ATTREZZATURE ASSISTENZIALI - FRAZIONE DI BARNA

La previsione di strutture sanitarie con piu' di 100 posti letto, potrà essere realizzata a condizione che sia subordinata alla promozione di accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia ai sensi dell'art. 8 delle norme del P.T.C.P.

ART. 22 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Descrizione - Destinazione

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti urbani, ecc.).

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonché costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

ART. 23 AMBITI SPECIALI

ART. 23.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi dell'art. del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 (G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 27 della legge regionale 12/2005.

La realizzazione di spazi a parcheggio in ambito di fascia di rispetto cimiteriale dovranno essere limitati alle aree non appartenenti alla rete ecologica provinciale in coerenza con l'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.

ART. 23.2 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Per le zone di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento delle edificazione vedesi apposito capitolo.

Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A..

ART. 23.3 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/1999, come modificato dal D. Lgs. n° 258/2000, nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione, essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

ART. 23.4- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per cui è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

In dette zone non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n° 1175/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonché di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili, formate da pali di sostegno e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali che costituiscono parte integrante dei predetti disposti normativi.

ART. 23.5 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Essendo il comune di Plesio privo di zonizzazione acustica del territorio comunale preventivamente alla realizzazione degli interventi dovrà essere prodotto la valutazione del clima acustico dell'area.

ART. 24 - VIABILITA'

Il P.G.T. definisce nella tavola del Documento Unico la rete viabilistica esistente ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

ART. 24.1 - Aree per la viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 24.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE - PISTE AGROSILVOPASTORALI E SENTIERI

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dal piano viario (di cui la tavola di progetto è parte integrante della presente normativa) e dai progetti esecutivi.
In carenza di tali specifiche indicazioni valgono le seguenti prescrizioni.

L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.

Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale, come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968 e s.m.i.:

strada con larghezza	arretramento
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

Le recinzioni dovranno risultare arretrate dal confine stradale di almeno 50 cm., salvo diverse previsioni del P.G.T., ovvero dei progetti di adeguamento o formazione delle strade.

L'edificazione dovrà essere arretrata di almeno 6,00 m. dall'asse delle mulattiere esistenti e di 5,00 m. dai sentieri pedonali.

Nell'ambito del territorio comunale vi è la presenza della classificazione di strade, secondo la norma del Codice della Strada a seguito riportata:

B- STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE

B1 – strade esistenti ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva esistente. Fatto salvo adeguamenti necessari secondo quanto previsto nelle indicazioni dettate dal Piano viario e dal codice della strada.

S.P. e S.S. n°340 Regina ,

C - TRACCIATI STRADALI , IN TESSUTO CONSOLIDATO , IN PROGETTO-

Nella tavola del P.G.T. – Documento unico sono indicati i tracciati stradali in progetto . In funzione della morfologia dei luoghi , trattandosi di strade locali, verranno definite nel calibro, slarghi di manovra ed eventuali marciapiede in sede di progettazione preliminare degli interventi.

D – PERCORSI AGROSILVOPASTORALI ESISTENTI ED IN PROGETTO

Nell'ambito del territorio comunale agricolo sono di recente stati realizzate delle piste / sentieri agrosilvopastorali a presidio del territorio agricolo e boscato esistente.

Nella tavola del P.G.T. – Documento Unico sono state individuate, ad integrazione della rete già esistenti dei tratti di percorsi che si diramano dalle località Barna, Logo, Plesio e Breglia che conserveranno le caratteristiche di tracciati agrosilvopastorali. L'indicazione urbanistica verrà meglio dettagliata, anche in funzione della morfologia dei luoghi negli elaborati del progetto preliminare in fase attuativa degli interventi.

[Nella valutazione degli interventi si suggerisce di avere come riferimento l'art. 26 delle N.T.A. del P.P.R. ed in particolare le disposizioni immediatamente operative e il " Piano di sistema - tracciati base paesaggistici. Parte II : elementi guida per l'attenta progettazione della mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente"](#)

E – SENTIERISTICA STORICO – PAESISTICA / PERCORSI MONTANI

Nella tavola del P.G.T. – Documento unico sono state individuati i percorsi storici anche di valore paesistico – ambientale in attuazione del recepimento dei contenuti del P.T.R. Regionale ed in particolare: via dei Monti Lariani, Alta via dei Monti Lariani, Sentiero delle 4 Valli, Antica via Regina.

Ad integrazione di una rete sentieristica di interesse sovracomunale è stata puntualmente riportata il sistema dei sentieri locali al fine di avere un quadro complessivo dell'intero sistema viario che interessa gli ambiti extraurbani.

Lo studio effettuato e riportato in cartografia è finalizzato al recupero dell'intero sistema , nei tratti dismessi, con lo scopo di valorizzare il territorio attraverso un sistema di percorsi che vadano ad interessare i punti di elevato valore paesistico , culturale e simbolico.

Le indicazioni progettuali prevedono ed ammettono interventi manutentivi per i tracciati esistenti ed opere di manutenzione straordinaria per i sentieri dismessi.

[Nella valutazione degli interventi si suggerisce di avere come riferimento l'art. 26 delle N.T.A. del P.P.R. ed in particolare le disposizioni immediatamente operative e il “ Piano di sistema - tracciati base paesaggistici. Parte II : elementi guida per l'attenta progettazione della mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente”](#)

ART. 24.3 . ALBERATURE STRADALI

Al fine di un miglioramento della qualità urbana e del paesaggio, è prevista l'alberatura lungo alcuni percorsi stradali. L'attuazione di quanto indicato dovrà avvenire secondo un apposito progetto da definirsi nell'ambito di un progetto preliminare di opera pubblica di iniziativa pubblica o privata .

ART. 24.4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Le nuove strade, non previste dal precedente elenco, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 6,00 ed almeno un marciapiede di ml. 1,50, salvo casi di brevi tratti stradali di accesso ai lotti, per i quali lo stesso non necessita.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio per l'inversione di marcia degli autoveicoli.

L'Amministrazione Comunale può definire allineamenti diversi per le recinzioni a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e della edificazione esistente, ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.

Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate, valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità.

Per le strade ricadenti nel centro storico e nuclei di antica formazione vale la specifica normativa di zona per arretramenti, allineamenti, ecc.

ART. 24.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto agli allineamenti esistenti; è comunque consentita la realizzazione di autorimesse interrate, purché arretrate di almeno 5,00 m. dal confine stradale e non emergenti alla quota stradale.

La realizzazione di impianti di distribuzione carburanti è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica prevista nel P.T.C. P.

ART. 25- SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile; detti spazi devono essere in misura non inferiore a:

- al 30% della quota di 1/10 dovuto per legge
- 20% della dotazione suddetta per attività produttive, commerciali, direzionali e simili.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n° 122 e successive modifiche e integrazioni.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per destinazione d'uso diversa dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:

- Commerciale/ ricettivo/ ristorazione / bancarie/ negozi :
1 posto auto ogni 50 mq. di s.l.p.
- edifici per attività produttive industriali – artigianali :
1 posto auto ogni 80 mq. di s.l.p.
- edifici per attività ricreative teatri- sale polifunzionali:
1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p.

Le aree a parcheggio, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Le prescrizioni di cui al presente articolo per la dotazione di aree a parcheggio, al di fuori della recinzione dei lotti, non si applicano alla edificazione inserita nei piani attuativi, ove la dotazione dei parcheggi sia già assicurata nell'ambito delle aree standard di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione e conformazione dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.G.T. quale zona per attrezzature collettive – ed interesse pubblico o generale, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini degli standard urbanistici.

ART. 26 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI - IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- 1)** il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2)** la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3)** le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previo accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n° 36/2001 del 23.2.2003 e relativo decreto di attuazione D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

ART. 27 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

ART. 27.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, vani che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione del Sindaco e con previsione di reimpianto arboreo.

In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale.

Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Norme specifiche sono indicate nelle singole zone per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. 5.4.1976 n° 8 e successive modifiche e integrazioni.

E' vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti specificati nelle presenti norme.

ART. 27.2 AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE

L'intero territorio comunale è interessato dal vincolo paesistico-ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n° 431/85, ora D. Lgs. n° 42/2004, per cui si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

ART. 27.2 bis - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

In attuazione dei contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale (approvato con D.C.R. n° VII/951 del 19.01.2010 - BURL serie inserzioni del 17.02.2010) gli interventi edilizi dovranno avere come riferimento l'art. 17 - N.T.A. - P.P.R. " tutela paesaggistica degli ambiti ad elevata naturalità" e l'art. 19 N.T.A. - P.P.R. - Tutela e Valorizzazione dei Laghi Lombardi

In particolare nella realizzazione degli interventi edilizi sull'intero territorio comunale, siano gli stessi appartenenti al tessuto urbano consolidato o agli ambiti di trasformazione ed espansione , si dovrà avere come riferimento vincolante l'art 16 N.T.A. - P.P.R. " Efficacia della disciplina paesaggistica di livello regionale " e 16 bis N.T.A. - P.P.R. " Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici" ([stralcio allegato e parte integrante delle presenti norme](#))

ART. 27.3 PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Il P.G.T. prevede , all'interno del documento di piano e del piano delle regole un progetto urbano di interconnessione paesistica con gli ambiti di rete ecologica.

[Rete Ecologica Regionale \(stralcio allegato e parte integrante delle presenti norme\)](#)

[Nelle tavole di piano è riportata la rete ecologica regionale che trova riferimento negli elementi di primo livello e di secondo livello regolamentati dal P.T.R. regionale \(dgr n° 8/8515 del 26/11/2008 e dgr n° 8/10962 del 30.12.2009 pubblicata sul BURL n° 26 del 28.06.2010\).](#)

[Nell'ambito degli interventi di attuazione del P.G.T. che interessano la Rete Verde Regionale debbono essere perseguiti gli obbiettivi stabiliti dal piano stesso .](#)

[In particolare a fronte della definizione del sistema del verde comunale per interventi edilizi che interessano tali ambiti dovranno essere poste in essere opere di riqualificazione, gli equipaggiamenti vegetali, gli interventi di rimboschimento, di rinaturalizzazione, le compensazioni ambientali finalizzate a compensare il danno derivante dal consumo di suolo e dovrà essere individuato l'utilizzo delle risorse economiche comunali introitate per far fronte alla costruzione del sistema del verde e al complesso dei servizi individuati.](#)

Ambito di valore Ambientale – Paesistico – Naturale Montano

L'ambito interessa una vasta area a nord del territorio comunale funzionalmente e strettamente connessa con il PLIS della VAL SANAGRA che interessa i comuni contermini confinanti.

L'area è stata oggetto di un dettagliato approfondimento che ha interessato gli habitat naturali, l'ambiente, le presenze storico monumentali, simboliche, le visuali, le percorrenze.

La volontà che si pone il P.G.T. è quella di valorizzare tale ambito con finalità di fruizione turistico – ricettiva, nel rispetto e conservazione delle elevate naturalità dell'ambiente e del paesaggio.

A tal fine si è individuato un sistema che coinvolge diversi aspetti tematici e, a tale scopo, redatta una norma di attuazione che consenta di intervenire gradatamente in funzione delle risorse disponibili, così da avere poi, a sistema, un circuito che coinvolga diverse fasce di popolazione turistica e, nello stesso tempo, porti alla conservazione di ciò che diversamente, se lasciato all'attuale abbandono nel tempo andrebbe a perdere la testimonianza storica intrinseca.

Negli articoli precedenti sono state già fornite puntuali indicazioni in merito al recupero del patrimonio edilizio esistente dei nuclei ed edifici di architettura rurale montana, di rifugi e colonie, degli alpeggi con le strutture esistenti, delle caratterizzazioni naturali quali l'Oasi di Varoo ed il Bosco Impero.

Una parte importante ha interessato anche la fruizione dei luoghi attraverso le piste agrosilvopastorali, la sentieristica storica e la sentieristica minore con interventi manutentivi, di nuova realizzazione o recupero.

E' ora determinante evidenziare la presenza sul territorio di elementi antropici e simbolico storico culturali i cui approfondimenti si rimandano alla relazione del Documento di Piano, in questa sede oggetto di specifica normativa di dettaglio.

Nell'ambito delle predette particolarità vi sono elementi naturali quali le pareti rocciose del Monte Grona ed i significativi punti panoramici oltre che le Grotte Naturali.

Rivestono diversamente un carattere maggiormente antropico legati ad un uso del suolo: la cava di marmo, le vecchie formaci, il mulino, il torchio con il museo del torchio, mentre determinano una presenza anche materica – costruttiva: i Roccoli e la Chiesa di Sant'Amate (riconosciuta anche come punto panoramico).

Relativamente alla valorizzazione e recupero della cava di marmo, ora dismessa, le azioni poste in essere dal P.G.T., in considerazione dell'ubicazione del luogo simbolico e della proprietà dei luoghi privata, consistono nella sistemazione del contesto arboreo circostante e della viabilità sentieristica di accesso volta a far riemergere un luogo simbolico appartenente alla tradizione locale oggi non visibile a causa dell'incuria che non garantisce l'accesso ai luoghi.

L'ambito è posto in zona agricola - boscata in contesto isolato e pertanto gli interventi verranno effettuati nel rispetto dell'ambiente e con tecniche di ingegneria naturalistica.

La memoria culturale dei luoghi potrà essere valorizzata attraverso l'apposizione di apposita cartellonistica con il racconto storico dell'uso economico dei luoghi rispetto all'epoca di appartenenza.

Le indicazioni normative del P.G.T. invitano ad un recupero di tali elementi simbolici presenti sul territorio, anche con l'inserimento di una cartellonistica, che riporti le notizie storiche o, la costruzione di percorsi, in cui il visitatore si può soffermare in più punti e visitare siti storici, o, diversamente, godere dei punti panoramici.

Lungo i percorsi vengono altresì individuati quei tratti o i luoghi dai quali si godono ampie viste, che permettono di cogliere in modo sintetico, i caratteri distintivi del paesaggio.

Coni di visuale paesaggistica – Punti Panoramici

Nell'ambito della tavola del P.G.T. – Documento unico sono individuati i punti panoramici da salvaguardare segnalati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale della Provincia di Como.

Alcuni punti panoramici significativi e percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura “coni di visuale paesaggistica” per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio.

I punti di visuali sensibili, identificati nel P.T.R. denominati Vetta del costone del Bregnano e Belvedere di San Domenico a Breglia, indi, individuati nella cartografia di piano sono sottoposti ai disposti dell'art. 27 - Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo - punto 3 del P.P.R. “le visuali sensibili rappresentano i luoghi dai quali si possono godere ampie vedute panoramiche degli scenari paesaggistici regionali e che rappresentano, in termini di percezione visuale e valore simbolico, siti di rilevanza regionale da salvaguardare nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle trasformazioni dell'intorno”

Rete Ecologica Provinciale

Il P.G.T. riconferma la definizione della rete ecologica provinciale e demanda per le due diverse aree di appartenenza ai disposti contenuti nelle N.T.A del P.T.C. provinciale.

CAP- Sorgenti di Biodiversità di 1° livello

Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C. P provinciale

M.N.A.- Ambiti a Massima Naturalità

Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C. P provinciale

ART. 27.4 INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi che interessano i laghi, gli stagni, le torbiere, corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sul territorio dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica, avendo come riferimento i contenuti dell'art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provinciale, la Direttiva concernenti i criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di Ingegneria Naturalistica sul territorio della Regione – D.G.R. n° 6/6586 del 19.12.1995 oltre che del “Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica” approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 6/48740 del 27.02.2000.

A titolo esemplificativo si allega un fascicolo, che costituisce parte integrante delle presenti norme, con contenuti e schemi grafici illustrative delle metodologie applicative delle opere da realizzarsi con interventi di ingegneria naturalistica.

ART. 27.5 RETICOLO IDRICO MINORE

La normativa allegata allo Studio del Reticolo Idrico Minore costituisce parte integrante della presente norma tecnica di attuazione, a seguito di approvazione da parte degli enti territorialmente preposti, per quanto concerne gli interventi nelle aree identificate con apposita retinatura nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole.

ART. 28 - DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

ART. 29 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Le concessioni per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali.

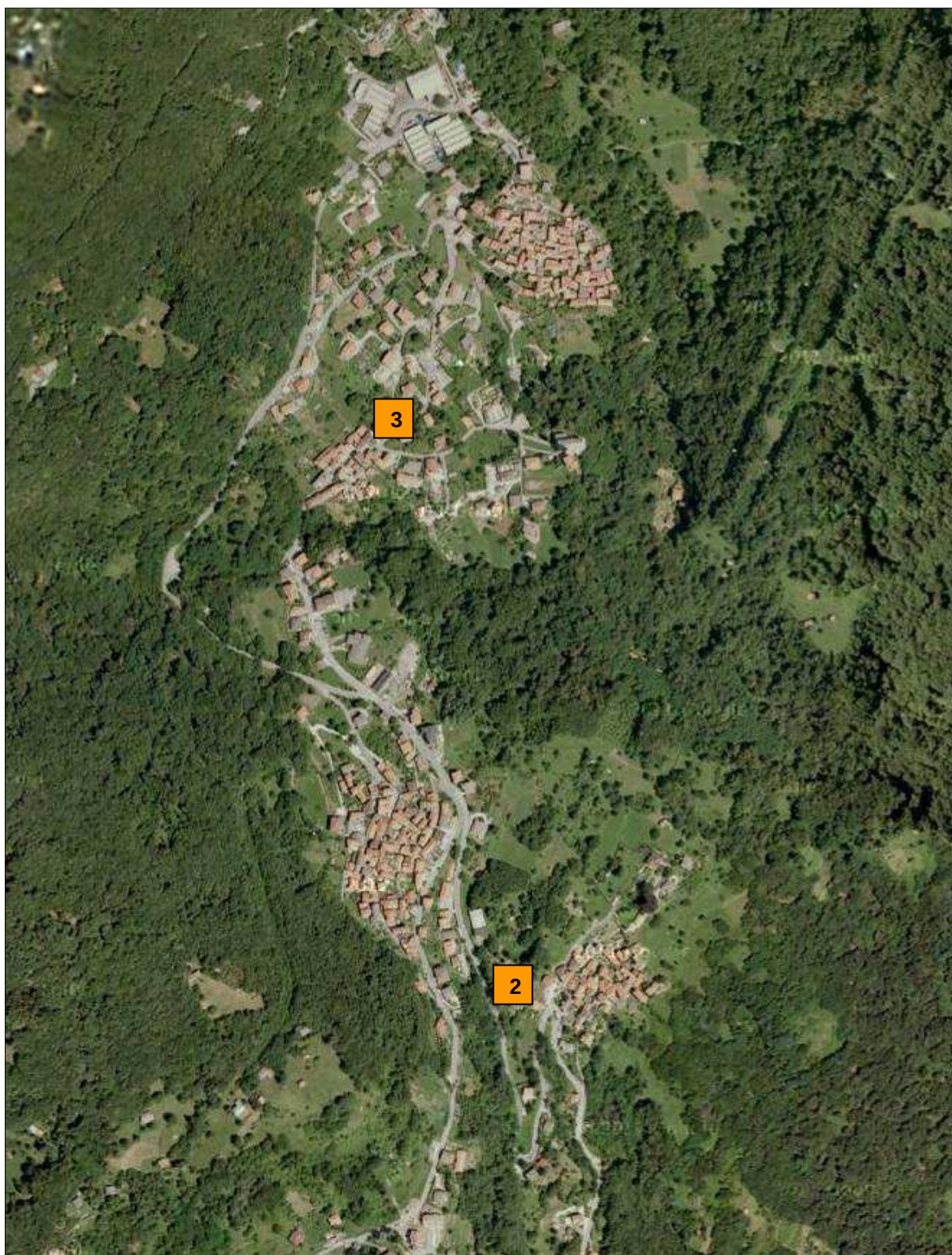
Specifiche annotazioni dovranno essere riportate anche sul relativo atto di concessione.

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per i progetti riguardanti interventi edilizi presentati al protocollo comunale prima dell'adozione del presente P.G.T. è ammesso utilizzare l'indice di densità edilizia previsto dal P.R.G. vigente a tale data.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio n°12/2005.

PIANI DI RECUPERO



P.R. 2 – FRAZIONE LIGOMENA

Descrizione dell'area

Il comparto interessa un edificio parzialmente realizzato sino alla struttura, oggi abbandonato il quale determina elemento di disturbo generale rispetto ad una viabilità ad elevata percorrenza sensibile.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 1.380,00 mq.
- Volume residenziale – uffici 386,00 mq. s.l.p.
uffici - artigianale di servizio 435,00 mq. s.l.p.
- Tipologia edilizia : struttura già esistente
- Prescrizioni Paesaggistiche : la composizione architettonica dell'edificio dovrà prestare una particolare attenzione al contesto ambientale nel quale è inserita attraverso l'introduzione di cortina vegetale avente la finalità di mascherare le visuali caratterizzate da maggior criticità.
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : come da struttura esistente
- Superficie drenante : esistente
- Destinazioni ammesse : residenziale ; uffici - artigianato di servizio
- Aree a parcheggio privato : Si prevede la localizzazione delle aree destinate a parcheggio privato secondo la percentuali delle funzioni insediate .
- Perequazione economica compensativa:
- Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale , dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel Piano dei Servizi o nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche **Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.**
- Compensazioni ambientali : Si prevede la realizzazione di una Barriera a verde , lungo la viabilità principale con essenze autoctone a mascheramento del possibile impatto visivo determinato dalla nuova edificazione.

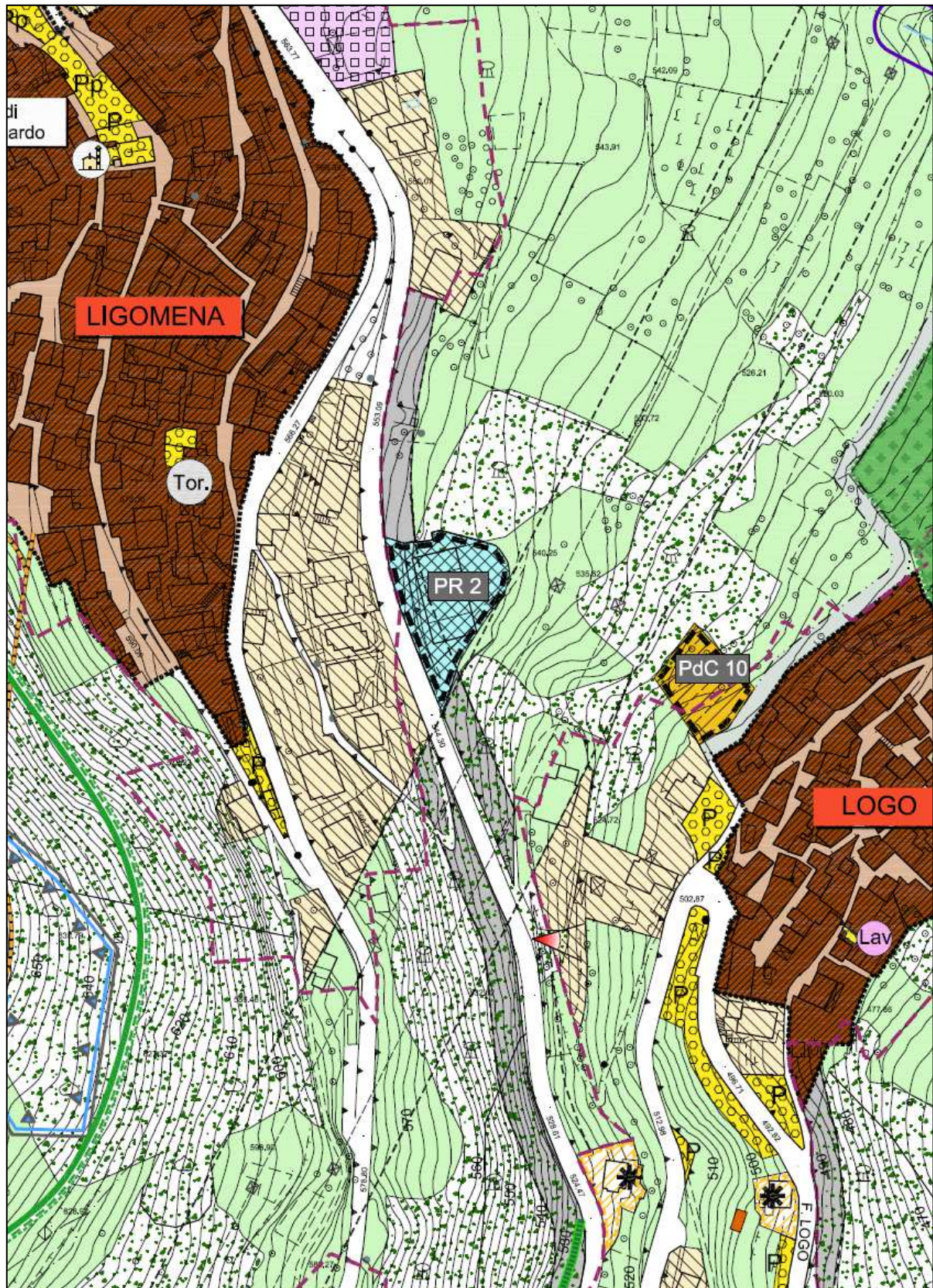
NORMA SPECIALE

E' ammessa l'attuazione degli interventi in due lotti funzionali, in tempi differiti, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, così come previsto dalla L.R.12/2005 art. 14 -bis.

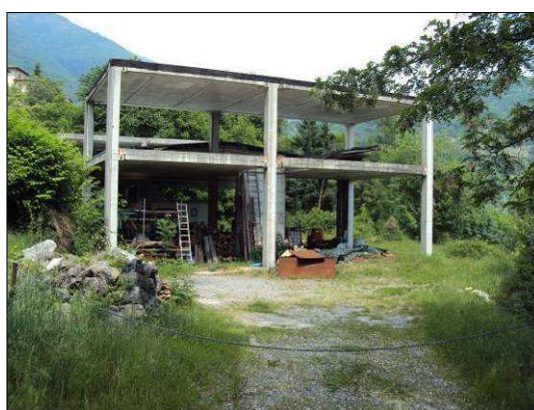
I parametri edilizio urbanistici e le compensazioni previste dalla presente scheda normativa dovranno essere parametrati alle quote corrispondenti alla proprietà che presenta istanza di Permesso di Costruire Convenzionato.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale: Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P.R. 3 – CENTRO STORICO CALVESEGLIO

Descrizione dell'area

Il comparto prevede il recupero di un edificio realizzato anni fa, la cui consistenza è ben definita ma mai ultimato. Si prevede il recupero funzionale dei volumi anche visto l'importanza della vicinanza rispetto al centro storico adiacente.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 966,00 mq.
- Volume : esistente circa residenziale 5.600,00 mc.
commerciale (esercizi di vicinato) 500 ,00 mc.
- Tipologia edilizia : recupero edificazione già esistente
- Prescrizioni Paesaggistiche : le finiture architettoniche e lo spostamento dei volumi dovrà dare luogo ad un edificio che si inserisca in armonia con il contesto ambientale e alla tipologia e morfologia del centro storico circostante.
- Piani Fuori Terra : esistente
- Altezza : esistente
- Superficie drenante : esistente
- Destinazioni ammesse : residenziale - commerciale esercizi di vicinato
- Aree a parcheggio privato : Si prevede la localizzazione delle aree destinate a parcheggio privato secondo la percentuali delle funzioni insediate .

Perequazione economica compensativa :

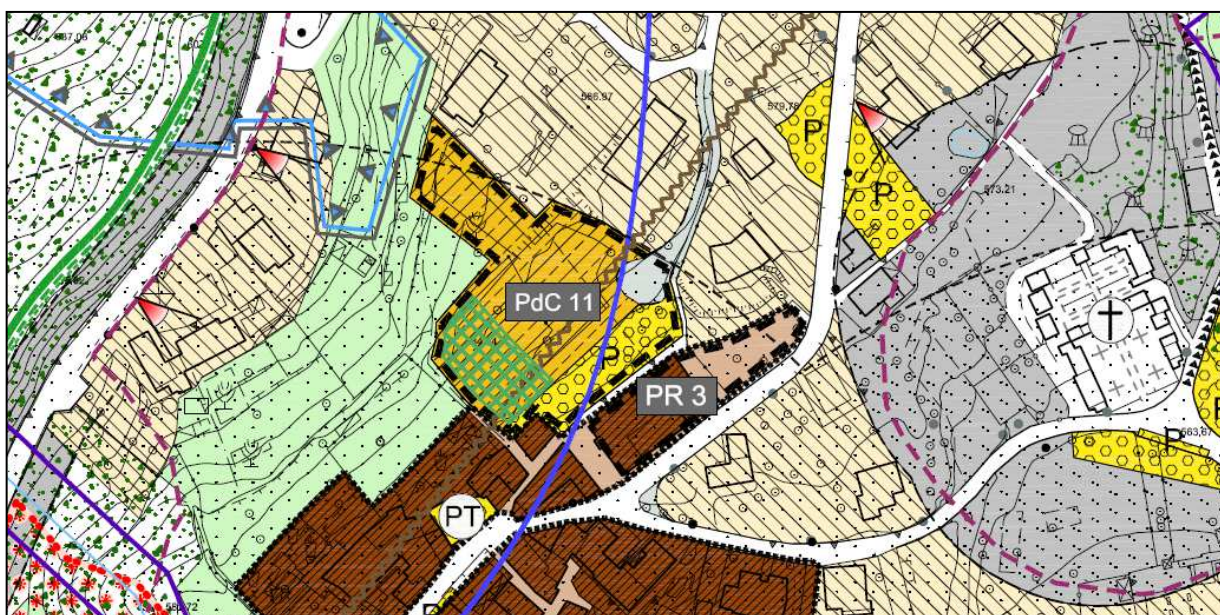
[Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano](#)

Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. [Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.](#)

- Compensazioni ambientali : Gli spazi verdi posti ad est del comparto, in considerazione della prossimità dello stesso rispetto al centro storico dovranno prestare una particolare attenzione all'uso dei materiali ed al progetto del verde.

Regime vincolistico

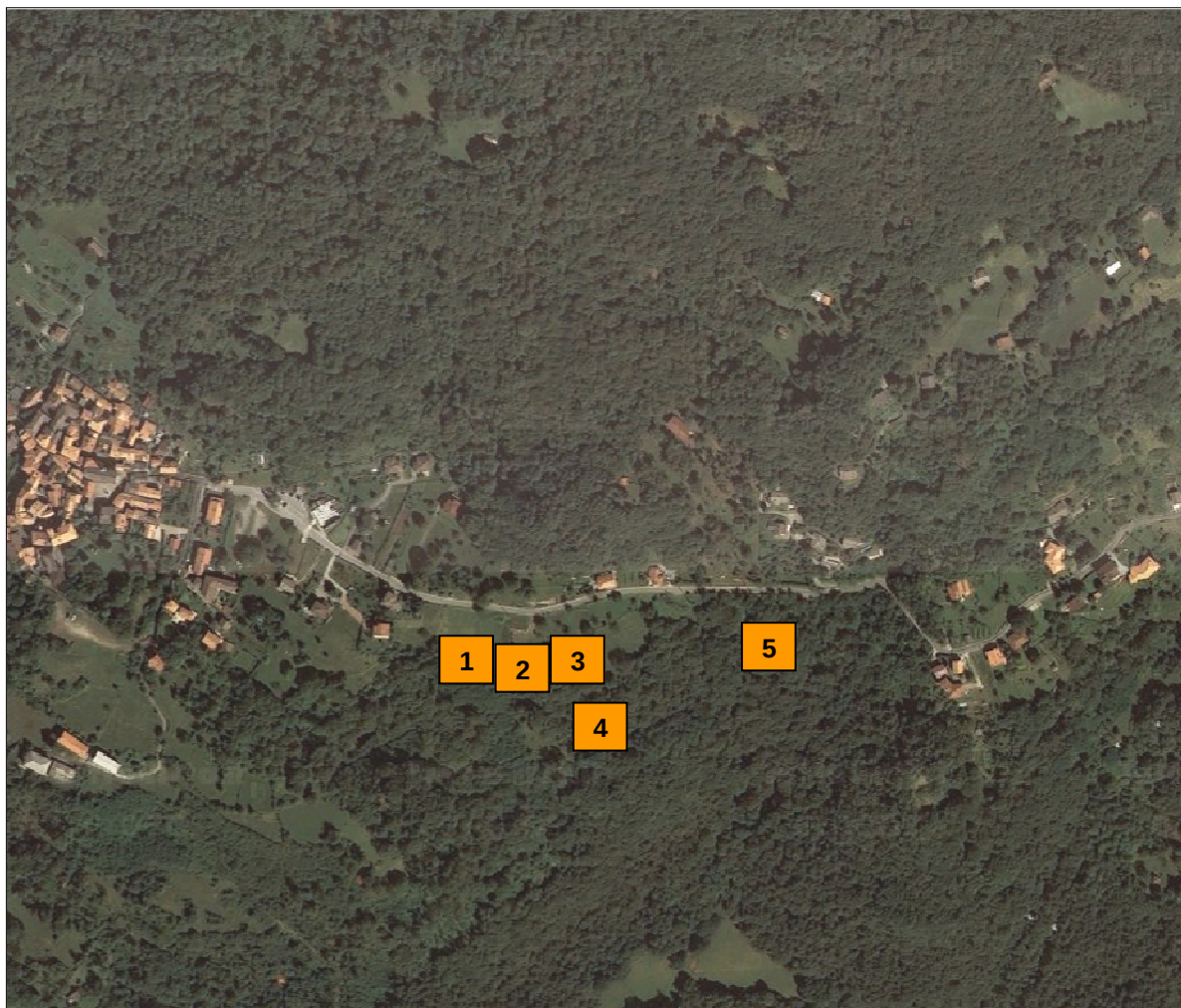
- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Maggior parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI



P. d. C n° 1 – 2 - 3 - 5 VIA PER BARNA

P.d.C n° 1

Descrizione dell'area

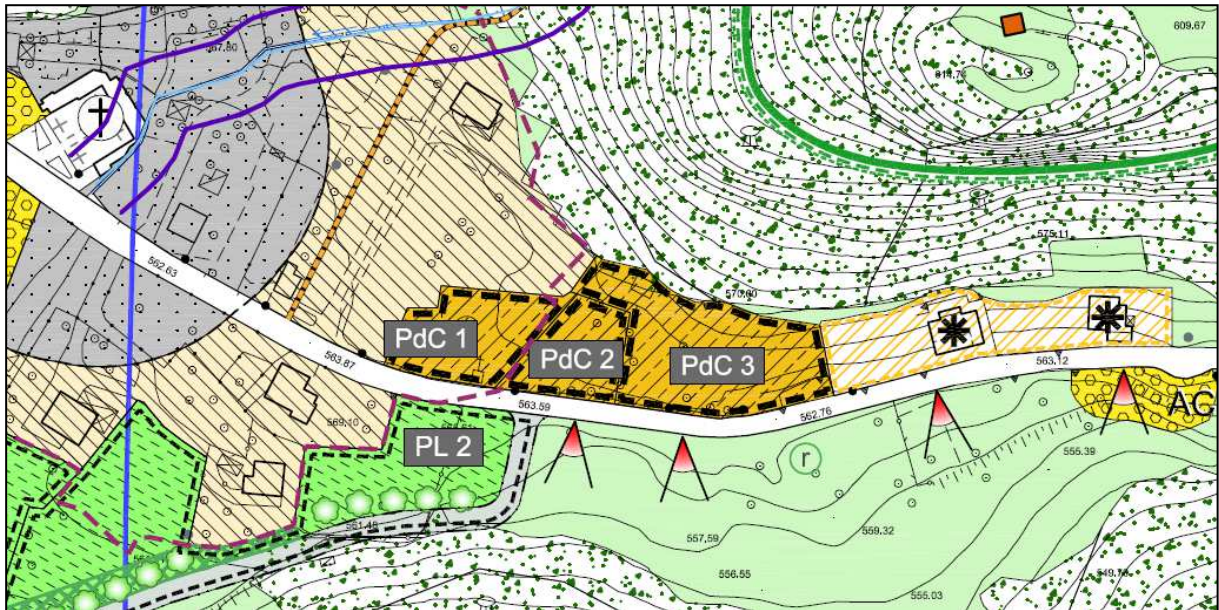
Trattasi di aree prative libere poste lungo la viabilità principale in ingresso alla frazione di Breglia.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 840,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 504,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
[Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano](#)
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. [Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.](#)
- Compensazioni ambientali : Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovrà produrre un rilievo dettagliato delle essenze arboree presenti e, l'eventuale eliminazione delle stesse dovrà comportare una sostituzione , nell'ambito del comparto, con essenze di ugual consistenza arborea.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P.d.C n° 2

Descrizione dell'area

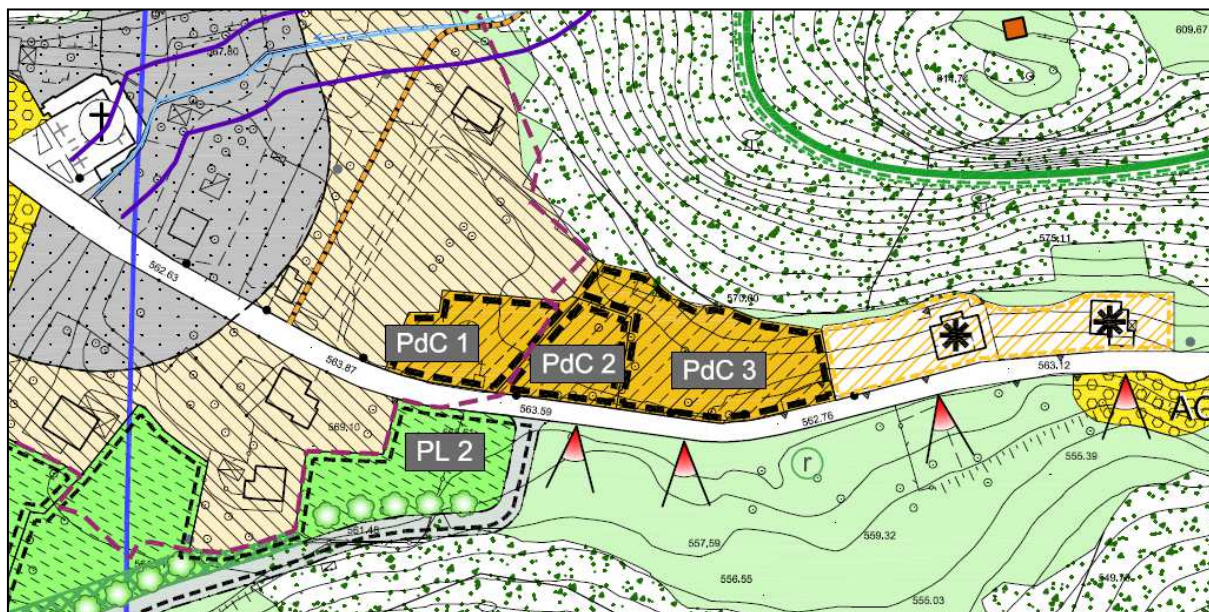
Trattasi di aree prative libere poste lungo la viabilità principale in ingresso alla frazione di Breglia.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 600,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 360,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.
- Compensazioni ambientali : Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovrà produrre un rilievo dettagliato delle essenze arboree presenti e, l'eventuale eliminazione delle stesse dovrà comportare una sostituzione , nell'ambito del comparto, con essenze di ugual consistenza arborea.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P. d. C n° 3 VIA PER BARNA

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente

L'area è classificata dal vigente P.G.T. in ambito di completamento regolamentato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole.

Nel corso della predisposizioni del progetto urbanistico di piano si è rilevato che l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato non corrispondeva, per una piccola porzione alla proprietà.

Modifica al vigente piano del governo del territorio (P.G.T.)

Il progetto di variante prevede l'adeguamento della superficie territoriale del comparto al reale stato dei luoghi, ampliando la superficie territoriale del comparto di 150,00 mq.. In considerazione dell'esiguità della consistenza dell'area interessata dalla trasformazione urbanistica, si qualifica la variante come rettifica degli atti di P.G.T..

Descrizione dell'area

Trattasi di aree prative libere poste lungo la viabilità principale in ingresso alla frazione di Breglia.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale vigente: 1.550,00 mq.
- **Superficie territoriale variante : 1.650,00 mq.**
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 930,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.

- Perequazione economica compensativa :
- Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano

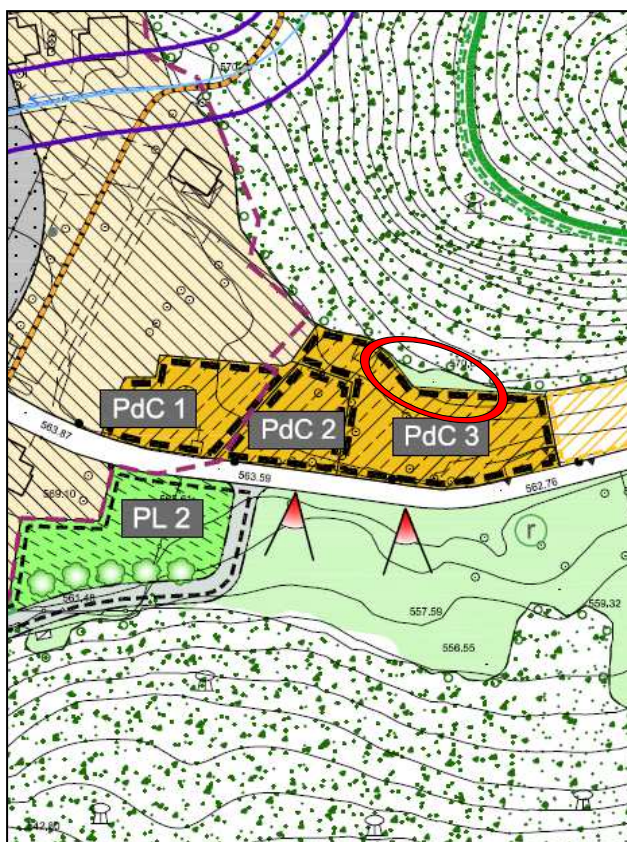
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. **Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.**

- Compensazioni ambientali: Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovrà produrre un rilievo dettagliato delle essenze arboree presenti e, l'eventuale eliminazione delle stesse dovrà comportare una sostituzione , nell'ambito del comparto, con essenze di ugual consistenza arborea.

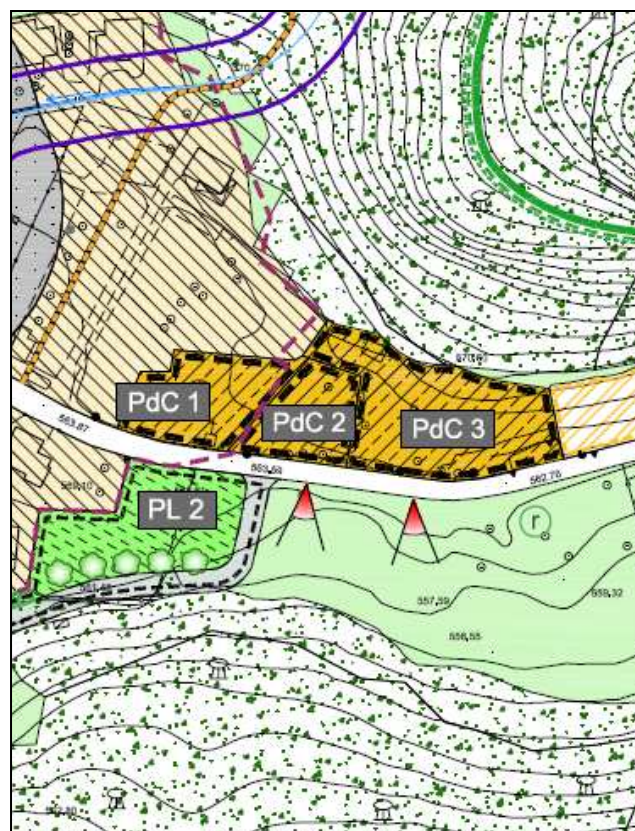
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte dell'area in classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni, la restante parte in classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti

Vista aerea con individuazione del comparto oggetto di variante



Stralcio Tav 11a Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole **vigente** con ambito oggetto d'intervento



Stralcio Tav 11a Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole **variante** con ambito oggetto d'intervento

P.d.C n° 5

Descrizione dell'area

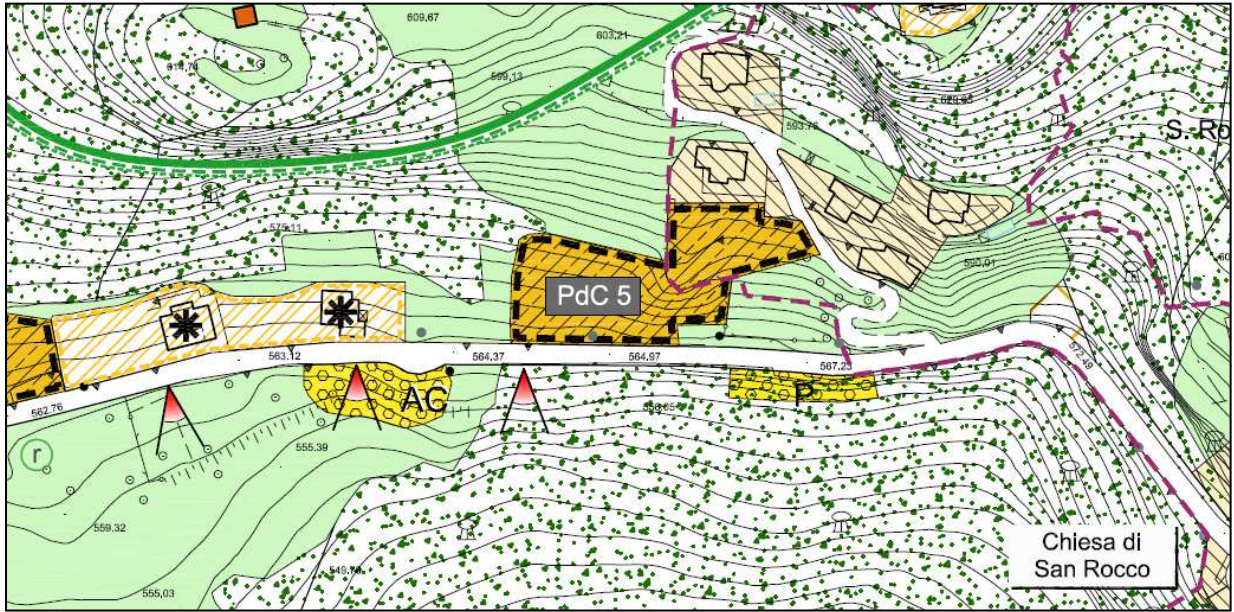
Trattasi di aree prative ed in parte alberate , poste lungo la viabilità principale in ingresso alla frazione di [Barna](#)

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 1.900,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.140,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
Si prevede inoltre di valutare in ambito progettuale il permanere delle essenze arboree di pregio o la loro ripiantumazione
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Normativa di Attuazione :
L'attuazione degli interventi può essere effettuata in due differenti lotti di attuazione in corrispondenza delle singole proprietà appartenenti al comparto
- Perequazione economica compensativa :
[Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano](#)
Si prevede , per il lotto di attuazione n° 1, che ha disponibilità delle aree la realizzazione e cessione dell'area a parcheggio pubblico posta a sud della via per Barna., pari a mq. 280,00, oltre che alla progettazione dell'opera pubblica e frazionamento dell'area secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia
Il lotto di Attuazione n° 2 di proprietà del Sig. Angelinetti Michele provvederà al pagamento al comune della monetizzazione delle aree standard dovute in funzione della volumetria realizzata per una somma pari ad €/mq. 60,00 che dovranno essere utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche o interventi previsti nel Piano Triennale delle opere pubbliche. Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.
- Compensazioni ambientali : Nella realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere conservati i muri a secco esistenti a delimitazione dei terrazzamenti. Qualora, in taluni punti ciò non sia reso possibile per la realizzazione degli interventi, li muri di contenimento dovranno essere realizzati a secco come quelli pre- esistenti . Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovrà produrre un rilievo dettagliato delle essenze arboree presenti e, l'eventuale eliminazione delle stesse dovrà comportare una sostituzione , nell'ambito del comparto, con essenze di ugual consistenza arborea.

Regime vincolistico

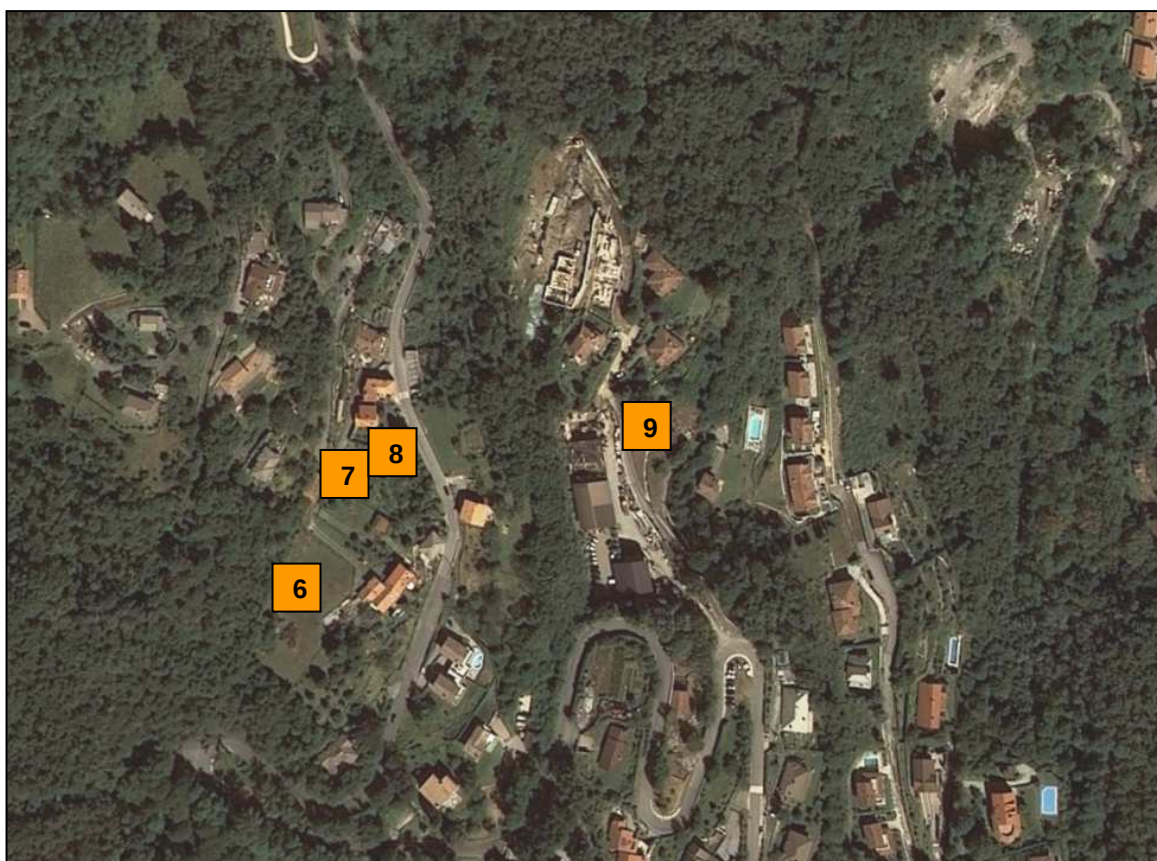
- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; parzialmente interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte dell'area in classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni, la restante parte in classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di primo livello
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P. d. C n° 6 - 7 - 8 - 9 PIAZZO - VIA PER LA GRONA



P. d. C n° 6 - 7 - 8 - 9 PIAZZO - VIA PER LA GRONA

P.d.C n° 6

Descrizione dell'area

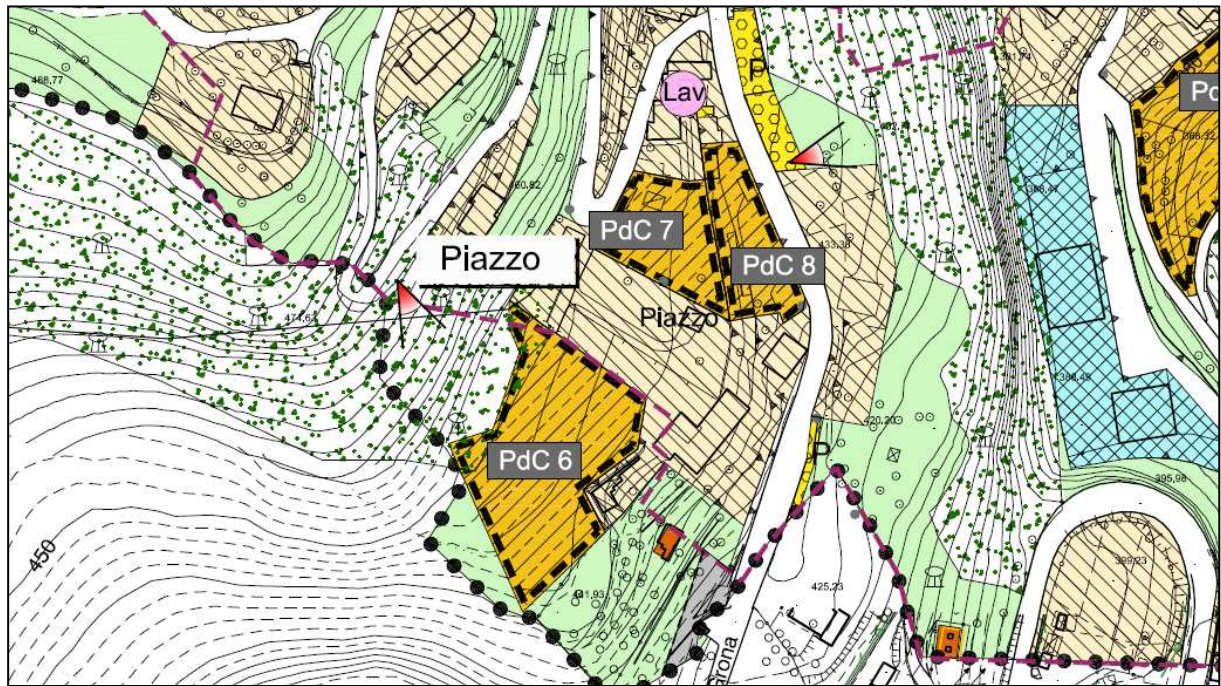
Trattasi di ambito prativo prossimo al tessuto residenziale già esistente

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 2.080,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.248,00 mc.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche: la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- Prescrizioni Provinciali in sede di VAS- [Salvaguardia delle visuali del Paesaggio](#): La nuova edificazione deve preservare lo scorcio paesaggistico di pregio in direzione della punta di Bellano.
- Compensazioni ambientali : Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovrà produrre un rilievo dettagliato delle essenze arboree presenti e, l'eventuale eliminazione delle stesse dovrà comportare una sostituzione , nell'ambito del comparto, con essenze di ugual consistenza arborea.
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
[Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano](#)
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche . [Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.](#)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P.d.C n° 7

Descrizione dell'area

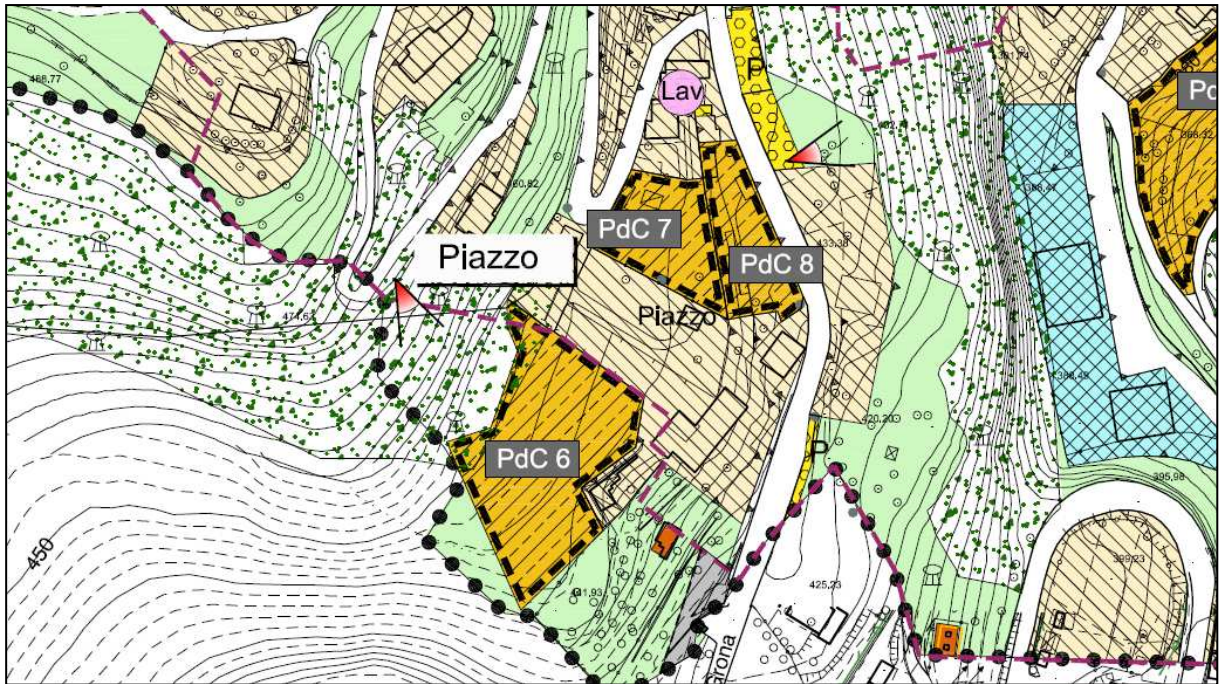
Trattasi di ambito intercluso al tessuto consolidato esistente caratterizzato oggi dalla presenza di diversi fabbricati accessori tettoie che determinano elemento di disordine e si pongono in contrasto rispetto all'ambiente circostante.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 800,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 480,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
[Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano](#)
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche [Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.](#)
- Compensazioni ambientali : Al fine della realizzazione degli interventi edilizi debbono essere preventivamente eliminati tutti i manufatti accessori incoerenti rispetto al contesto ambientale in cui sono inseriti. Sono fatti salvi eventuali manufatti condonati e/o autorizzati per i quali si deve prevedere un intervento di recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P.d.C n° 8

Descrizione dell'area

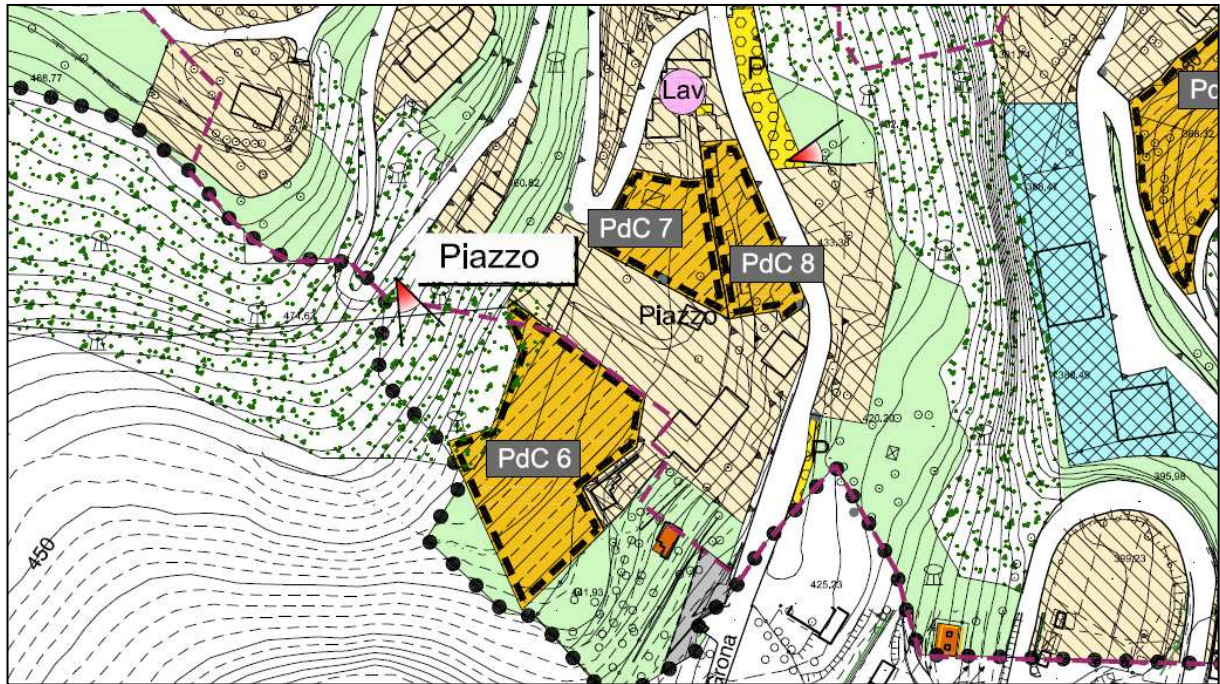
Trattasi di lotto libero in ambito totalmente urbanizzato già oggetto di intervento in corso di attuazione.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

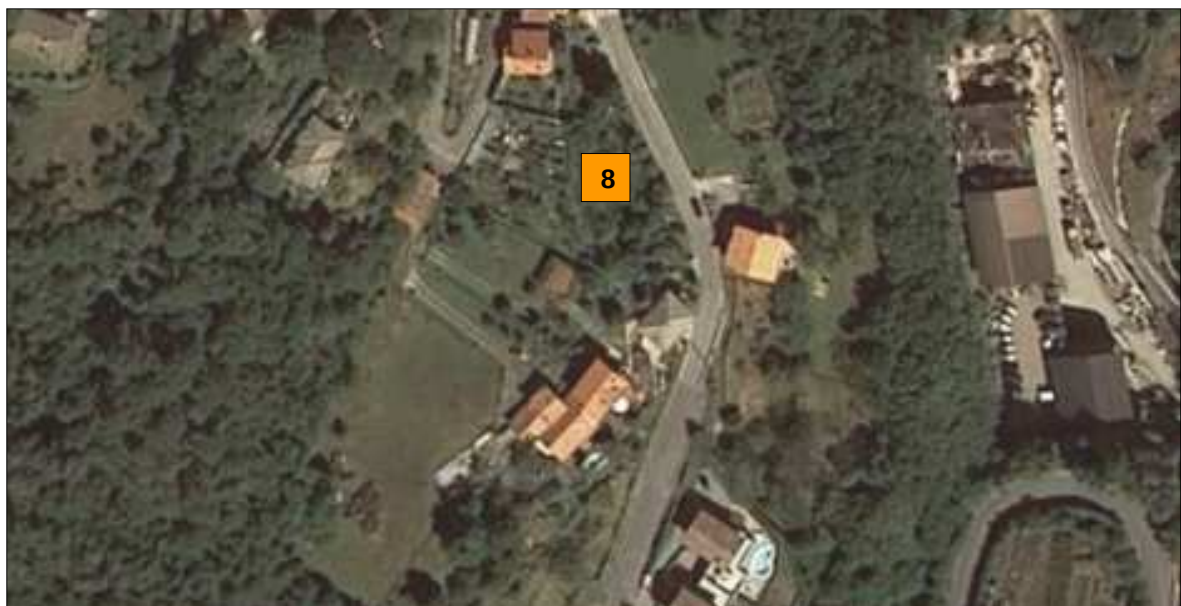
- Superficie territoriale : 750,00 mq.
- Indice 1,00 mc/mq - volume: 750,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, oltre che per la dotazione degli spazi a parcheggio privati previsti dal P.R.G. vigente esterni per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche . Si prevede inoltre la cessione del box auto con all'interno la fontana, lo spostamento dell'edicola della Madonna e la predisposizione dei sottoservizi per lo sviluppo dell'area sovrastante. Oltre a quanto già previsto in sede di P.d.C. in termini di cessioni e realizzazioni di opere è comunque prescritta la monetizzazione delle aree standard secondo i criteri in precedenza descritti.
- Compensazioni ambientali: Il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato prevede già la conservazione delle alberature di pregio esistenti ed il mantenimento delle visuali verso valle rispetto ai lotti posti alle quote superiori.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P.d.C n° 9

Descrizione dell'area

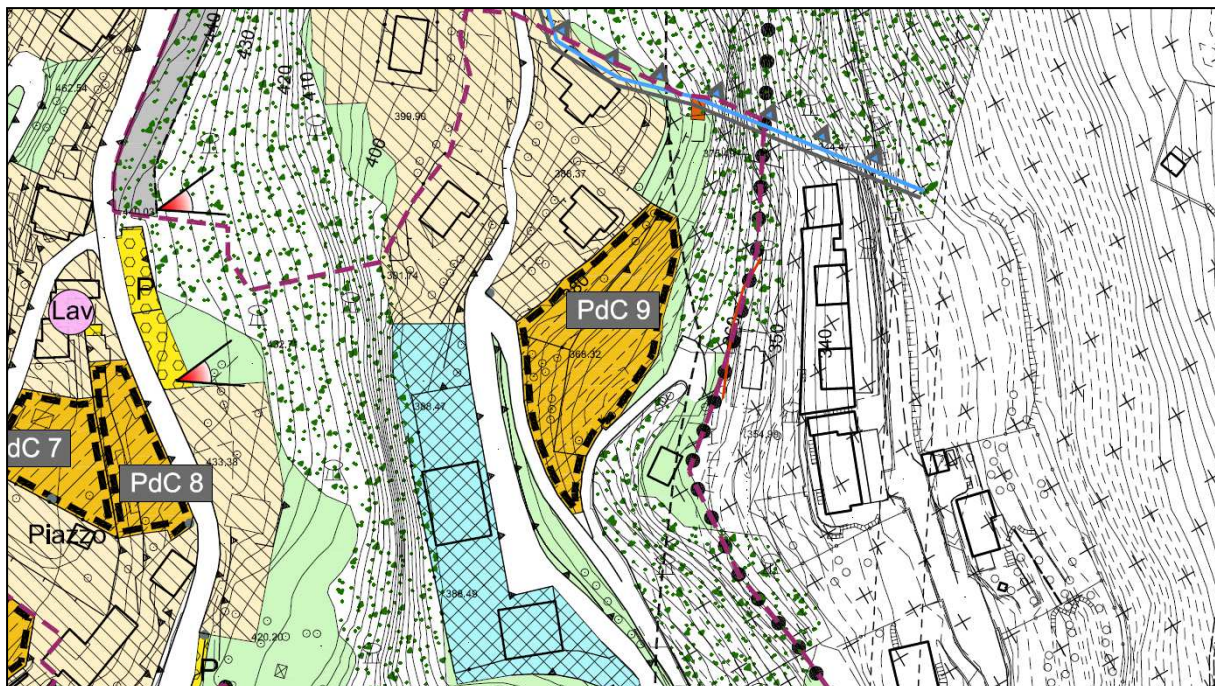
L'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di ambiti prativi e cespugli verdi in un ambito morfologico a gradoni.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

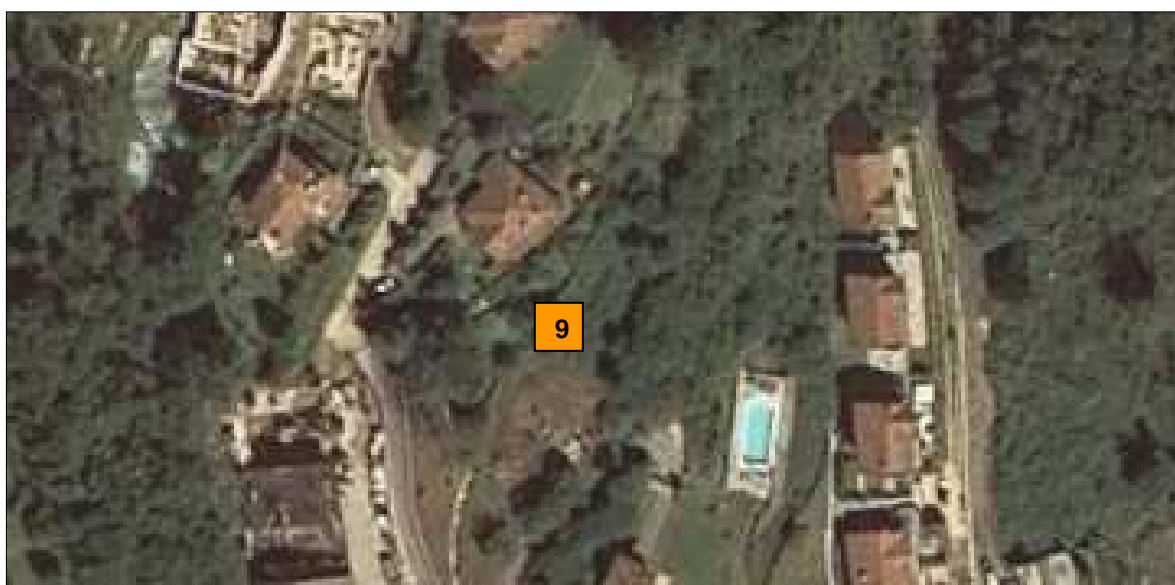
- Superficie territoriale : 1.900,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.140,00 mc.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
Si prescrive una particolare attenzione all'inserimento degli edifici rispetto alla morfologia dei luoghi a gradoni
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
[Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano](#)
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche . [Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.](#)
- Compensazioni ambientali : Nella realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere conservati i muri a secco esistenti a delimitazione dei terrazzamenti. Qualora, in taluni punti ciò non sia reso possibile per la realizzazione degli interventi, li muri di contenimento dovranno essere realizzati a secco come quelli pre- esistenti . Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovrà produrre un rilievo dettagliato delle essenze arboree presenti e, l'eventuale eliminazione delle stesse dovrà comportare una sostituzione , nell'ambito del comparto, con essenze di ugual consistenza arborea.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: area in classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : maggior parte dell'area in fascia CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di primo livello
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P. d. C n° 10 - LOGO

Descrizione dell'area

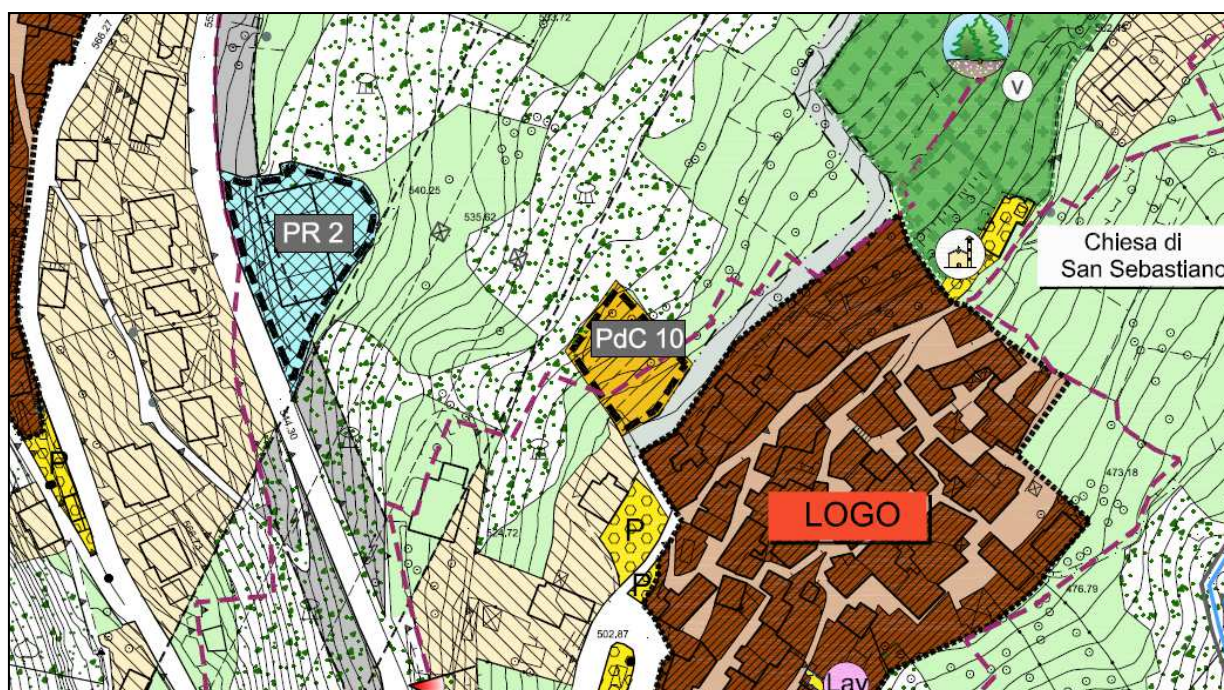
Trattasi di zona prativa posta in adiacenza del centro storico. La previsione urbanistica è compensativa rispetto ad un contenzioso con il comune per la cessione di un tratto stradale e di viabilità

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 660,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 396,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano
si prevede la cessione delle aree pubbliche e di interesse pubblico e generale , come da accordo con l'Amministrazione Comunale
- Compensazioni ambientali : Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovrà produrre un rilievo dettagliato delle essenze arboree presenti e, l'eventuale eliminazione delle stesse dovrà comportare una sostituzione , nell'ambito del comparto, con essenze di ugual consistenza arborea.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; parzialmente interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : maggior parte dell'area in fascia CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di primo livello
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P. d. C n° 11-12 a/ 12b/13/14



P.d.C n° 11

Descrizione dell'area

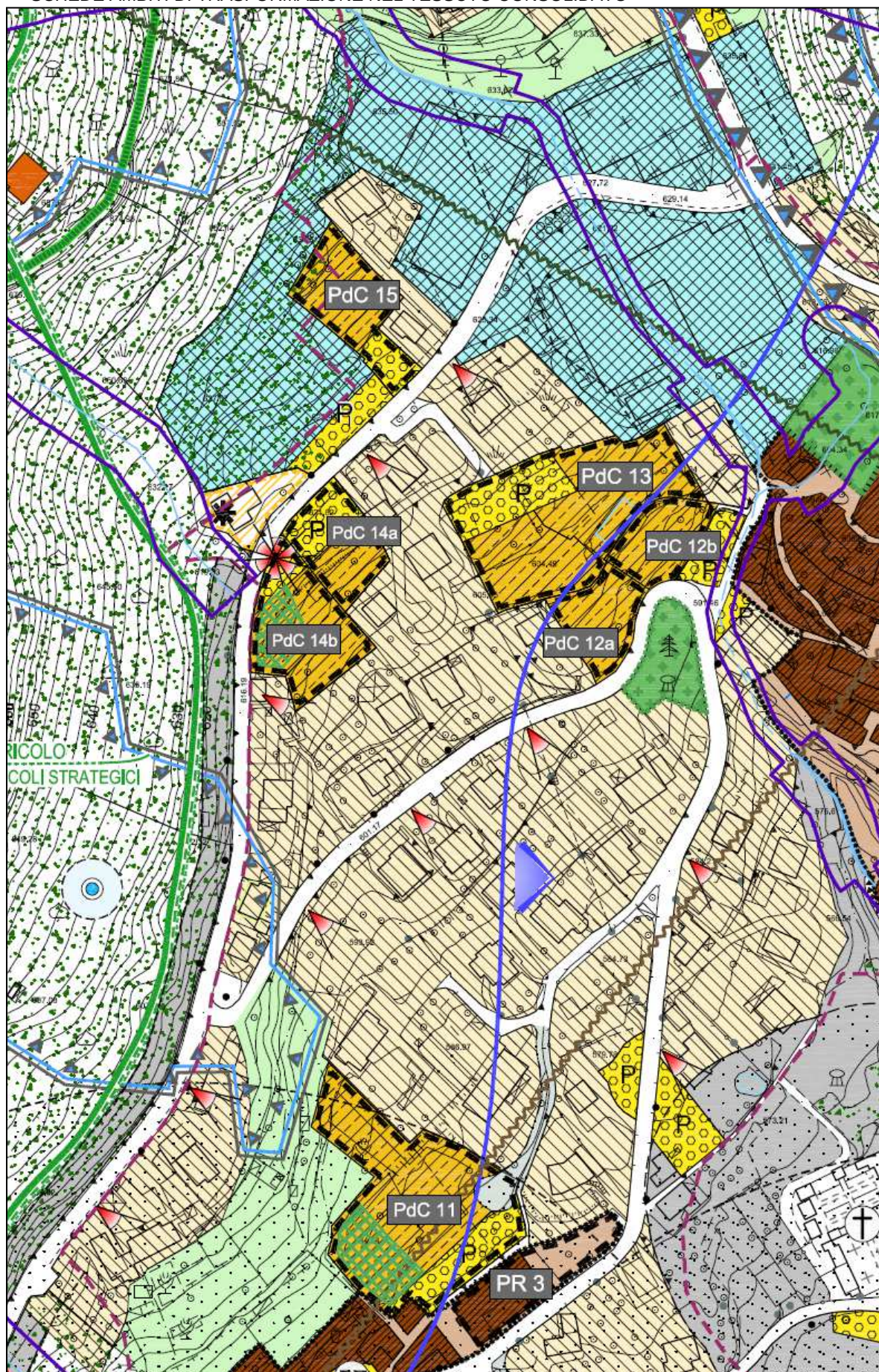
Trattasi in prevalenza di aree prative con isolate presenze arboree di minor valore poste in prossimità di edificazione già esistente, residua parte di un piano di lottizzazione di maggiormente vaste dimensioni la cui previsione urbanistica è stata stralciata.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 3.200,00 mq.
- Volume assegnato : 1.920,00 mc.
(il volume è assegnato poiché concentrato nel settore a monte verso l'edificato esistente, a seguito del parere espresso dalla Provincia di Como, ed è inalterato rispetto all'applicazione dell'indice 0,6 mc/mq. all'intero comparto previsto al deposito della VAS)
- Area ambientale paesistica inedificabile - [Compensazione ambientale di salvaguardia delle visuali e del paesaggio](#) 540,00 mq.
(l' area identificata nella cartografia di piano può essere meglio definita in fase di attuazione del piano, anche in funzione della morfologia dei luoghi, mantenendo la finalità di concentrare la realizzazione degli interventi quale completamento dell'edificazione già esistente)
- Superficie fondiaria 2.660,00 mq.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata, sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- Prescrizioni Provinciali in sede di VAS: La nuova edificazione dovrà essere realizzata a monte verso il nucleo storico di Plesio, al fine di evitare la saldatura con il centro storico di Calveseglio e conservare un elemento di separazione tra il nucleo storico e le nuove costruzioni.
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
[Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano](#)
Si prevede la realizzazione delle aree a parcheggio localizzate a sud del comparto per una superficie pari a mq.575,00 e la viabilità di accesso allo stesso per una superficie pari a 140 mq.. A carico dell'intervento vi è anche la progettazione dell'opera pubblica ed il relativo frazionamento.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Maggior parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2° livello





P.d.C n° 12a

Descrizione dell'area

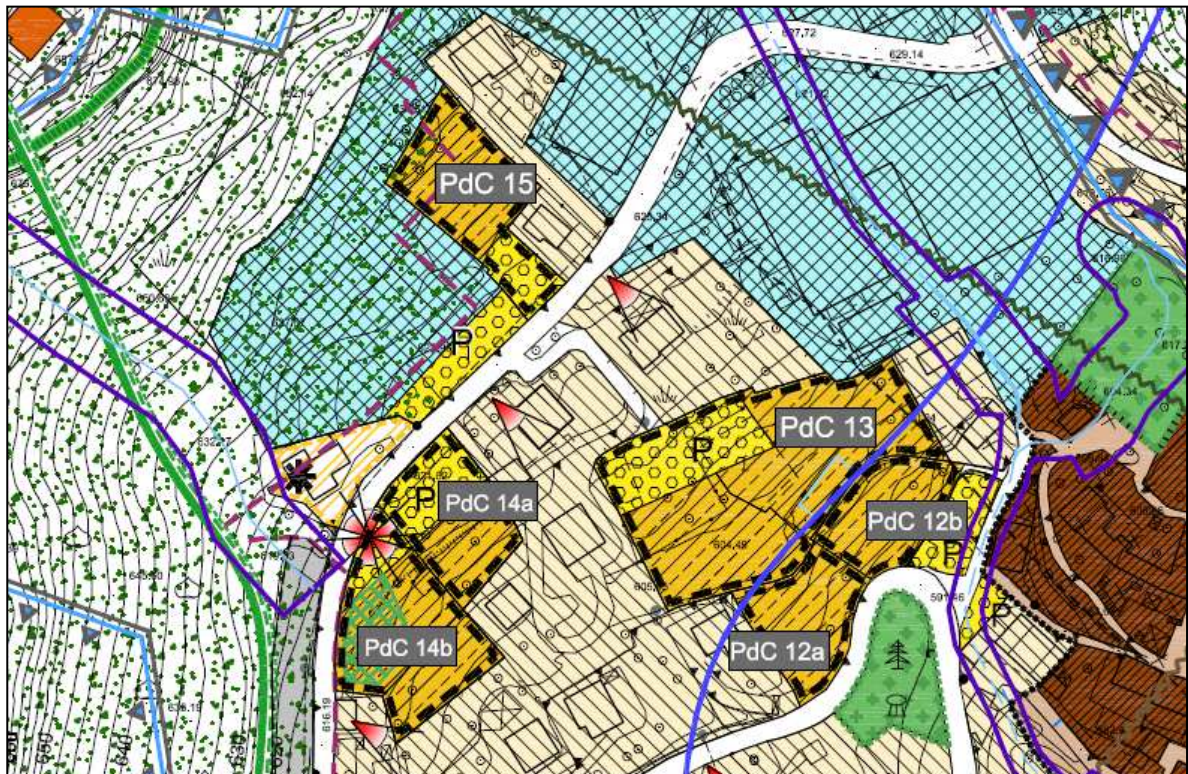
Trattasi in prevalenza di aree prative con isolate presenze arboree di minor valore intercluse e poste in continuità di edificazione residenziale già esistente.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 700,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 420,00 mc.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche . Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.
- Compensazioni ambientali : Si prevede, nell'insieme del contesto della realizzazione degli interventi, la realizzazione di alberature autoctone lungo la viabilità , a mascheramento della nuova edificazione.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Maggiore parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2° livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P.d.C n° 12b

Descrizione dell'area

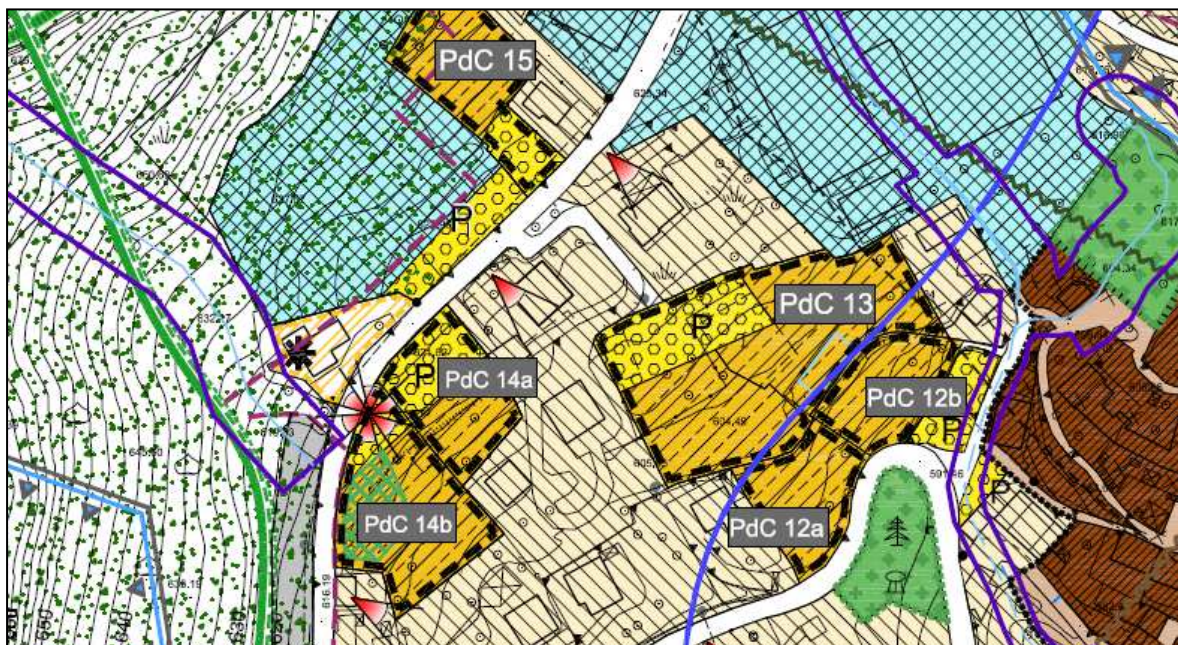
Trattasi in prevalenza di aree prative con isolate presenze arboree di minor valore intercluse e poste in continuità di edificazione residenziale già esistente.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 690,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 414,00 mc.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano
Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche. Quanto sopra in relazione al fatto che , nell'Ambito del piano dei Servizi non sono state emerse esigenze di realizzazione di opere pubbliche in loco.
- Compensazioni ambientali : Si prevede, nell'insieme del contesto della realizzazione degli interventi, la realizzazione di alberature autoctone lungo nei punti sensibili , a mascheramento della nuova edificazione.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Maggior parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



P.d.C n° 13

Descrizione dell'area

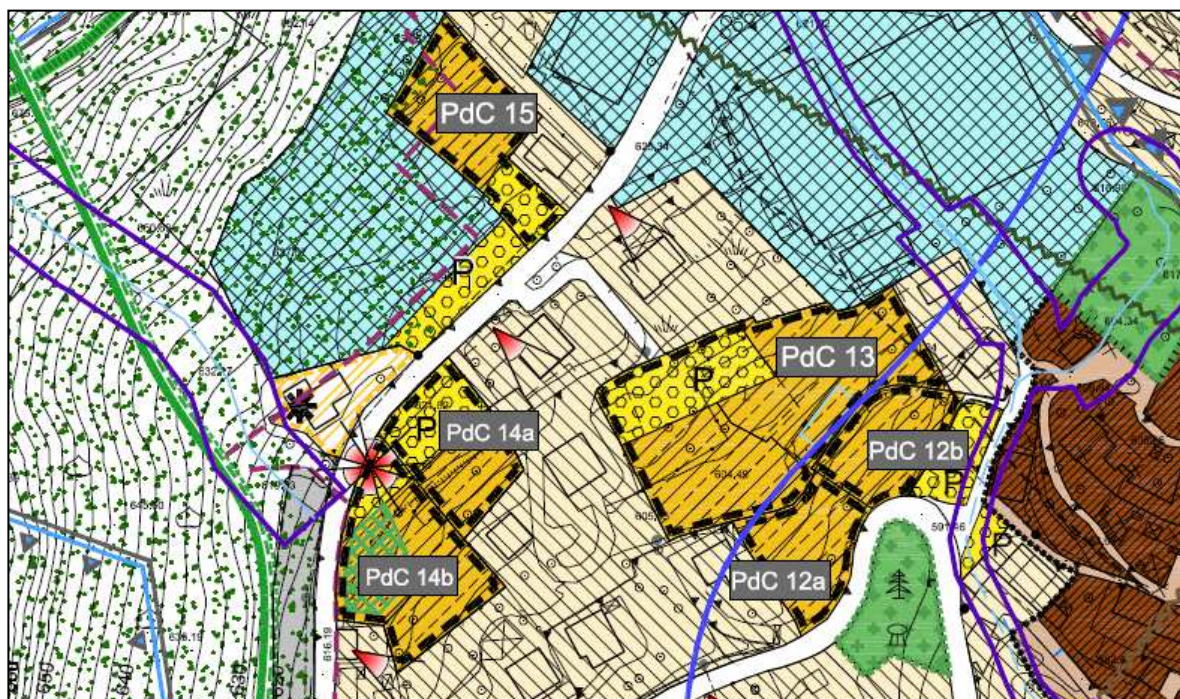
Il comparto interessa un ambito prativo intercluso e circondato da edificazione di tipo residenziale.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 2.864,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.718,40 mc.
- Superficie fondiaria 2.209,00 mq.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano
Ai fini dell'attuazione degli interventi prevede la realizzazione e l'uso pubblico delle aree a parcheggio localizzate a nord nel comparto per una superficie pari a mq. 655,00 . L'accesso alle due proprietà dovrà avvenire dalle suddette area con destinazione a parcheggio di uso pubblico. A carico dell'intervento vi è anche la progettazione dell'opera pubblica ed il relativo frazionamento.
- Compensazioni ambientali : Si prevede, nell'insieme del contesto della realizzazione degli interventi, la realizzazione di alberature autoctone lungo nei punti sensibili in particolar modo verso l'edificio industriale esistente.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); Maggiore parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2° - fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2° livello



Stralcio tavola 11 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole - scala 1:2.000



Ex PdC 14 - P. d. C n° 14 a/b VIA PER BARNA

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente

L'area è classificata dal vigente P.G.T. in ambito di completamento regolamentato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole.

A seguito dell'avvio del procedimento della 1^a variante agli atti del P.G.T. è stata formulata apposita istanza da parte delle proprietà in cui si formulava la richiesta di suddividere l'ambito di completamento tra le due proprietà, comprendendo anche, per una delle due, una porzione per la quale il vigente P.G.T. prevede un intervento a concessione singola (zona R- residenziale esistente e di completamento), nonché escludere una porzione di area, pertinenza di edificazione già esistente.

La variante urbanistica, attraverso la nuova suddivisione del comparto in ambiti di intervento preserva il progetto di rete ecologica comunale e paesaggistico- ambientale del vigente P.G.T., così come puntualmente individuato dalla Provincia di Como in sede di espressione del parere di VAS e compatibilità con il P.T.C.

Modifica al vigente piano del governo del territorio (P.G.T.)

Il progetto di variante prevede la suddivisione del comparto in due ambiti di intervento attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) con l'annessione ad uno dei comparti di un contesto per il quale il P.G.T. prevede un intervento libero e lo stralcio di una porzione di una pertinenza di una abitazione esistente.

Il progetto urbanistico di variante non modifica i volumi conferiti alle aree dal vigente piano del governo del territorio, la superficie destinata a parcheggio pubblico lungo la strada e preserva l'indicazione fornita di conservazione dei punti di visuale paesaggistici.

Descrizione dell'area

Trattasi di area prativa di completamento ed in fregio alla viabilità principale.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- **Superficie territoriale vigente :** **1.700,00 mq.**
 - P.d.C. 14a** **830,00 mq**
 - P.d.C.14b** **870,00 mq**
 - + lotto zona R in aggiunta** **420,00 mq**
- **Volume assegnato** **1.020,00 mc.**
 - P.d.C. 14a** **498,00 mc**
 - P.d.C.14b** **522,00 mc**
 - + lotto zona R in aggiunta (indice 1mc/mq)** **420,00 mc**

(il volume è assegnato poiché concentrato nel settore a monte verso l'edificio esistente, a seguito del parere espresso dalla Provincia di Como, ed è inalterato rispetto all'applicazione dell'indice 0,6 mc/mq. all'intero comparto previsto al deposito della VAS)
- **Area ambientale paesistica inedificabile - Compensazione Ambientale di salvaguardia delle visuali e del paesaggio** **300,00 mq.**

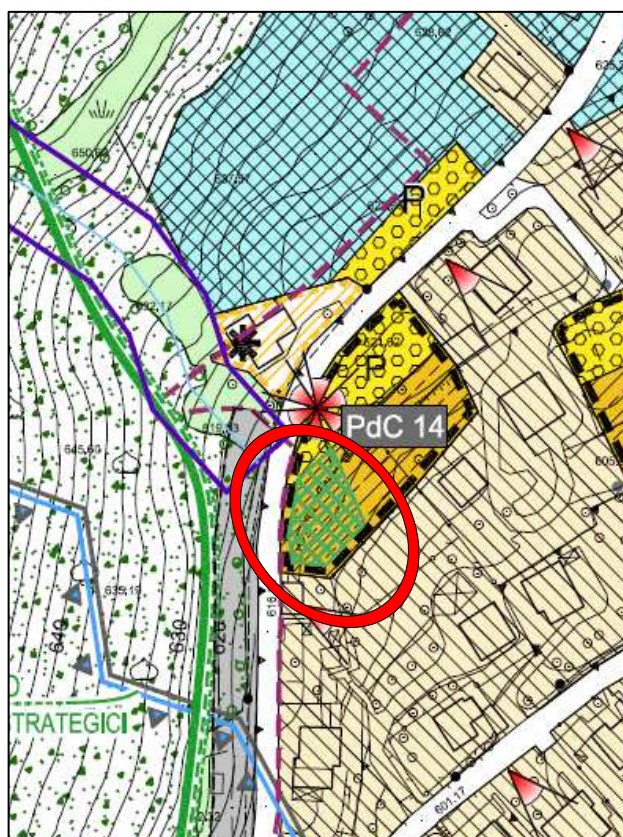
(l' area identificata nella cartografia di piano può essere meglio definita in fase di attuazione del piano, anche in funzione della morfologia dei luoghi, mantenendo la finalità di concentrare la realizzazione degli interventi quale completamento dell'edificazione già esistente)
- **Superficie fondiaria vigente** **1.400,00 mq.**
 - P.d.C. 14a** **440,00 mq**
 - P.d.C.14b** **960,00 mq**
 - + lotto zona R in aggiunta** **420,00 mq**
- **Attribuzione della volumetria alle proprietà:** le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà

- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- **Prescrizioni Provinciali in sede di VAS.- Salvaguardia delle visuali del Paesaggio -**
La nuova edificazione dovrà preservare lo scorcio paesaggistico su Bellagio, la Grigna, I Corni di Canzo ed il Cornizzolo concentrandosi nel settore ubicato in direzione di Breglia.
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Superficie drenante : 30%
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa
Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano
Si prevede la realizzazione delle aree a parcheggio localizzate a nord del comparto per una superficie pari a mq. 587,00 A carico dell'intervento vi è anche la progettazione dell'opera pubblica ed il relativo frazionamento.
P.d.C. 14a 390,00 mq
P.d.C.14b 197,00 mq

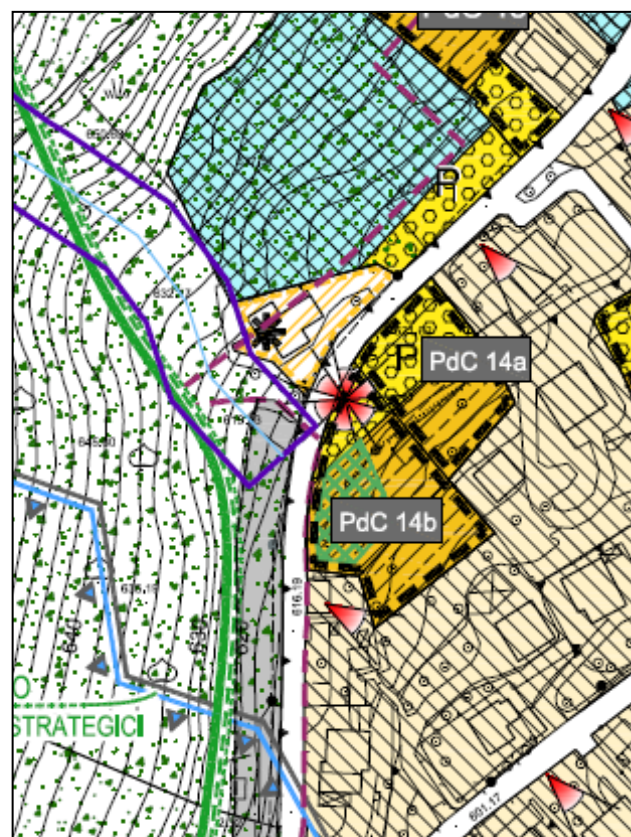
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Maggior parte dell'area in classe 2°-fattibilità con modeste limitazioni, la restante parte in classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- Rete ecologica Regionale: elementi di 2^ livello

Vista aerea con individuazione del comparto oggetto di variante



Stralcio Tav 11b Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole **vigente** con ambito oggetto d'intervento



Stralcio Tav 11b Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole **variante**



PdC 15 - VIA ALLA GRONA

Descrizione dell'area

Trattasi di area prativa posta in adiacenza di una edificazione residenziale esistente con accesso diretto dalla viabilità principale. L'area posta a nord del comparto, seppur con destinazione industriale nello stato dei luoghi ha una destinazione di ambito boscato. La qualificazione urbanistica dei contesti in zona industriale seppur nello stato dei luoghi boscati e morfologicamente scoscesi deriva da una conferma della previsione del P.R.G. pre – vigente poiché le aree hanno contribuito ai fini edificatori alla realizzazione dell'insediamento industriale già consolidato "La Chiarella"

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente

L'area è classificata nell'ambito del vigente P.G.T. in zona I- Industriale.

A seguito dell'avvio del procedimento della 1^ variante al vigente P.G.T. la proprietà ha formulato espressa istanza nella quale si formula la richiesta di trasformazione dell'area da zona I- Industriale a zona residenziale.

La motivazione addotta per la richiesta formulata deriva dalla non commercializzazione di un terreno con tale destinazione per il quale corrispondono delle significative cifre al Comune, nonché l'esigenza di realizzare delle abitazioni residenziali in continuità con le residenze già presenti ad est del comparto.

Variante urbanistica al vigente piano del governo del territorio (P.G.T.)

Il progetto di variante prevede la trasformazione dell'area di proprietà dell'istante in zona residenziale con la localizzazione di spazi da destinare a parcheggio con accesso dalla viabilità esistente, in considerazione della carenza di spazi per la sosta in loco, come già evidenziato nel corso della stesura della vigente pianificazione urbanistica.

In uniformità rispetto agli altri contesti simili di completamento del tessuto urbano consolidato viene attribuito un indice edificatorio di 0,6 mc/mq e sottoposto l'intervento a preventivo Permesso di Costruire Convenzionato

Descrizione dell'area

Trattasi di area prativa di completamento ed in fregio alla viabilità principale.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

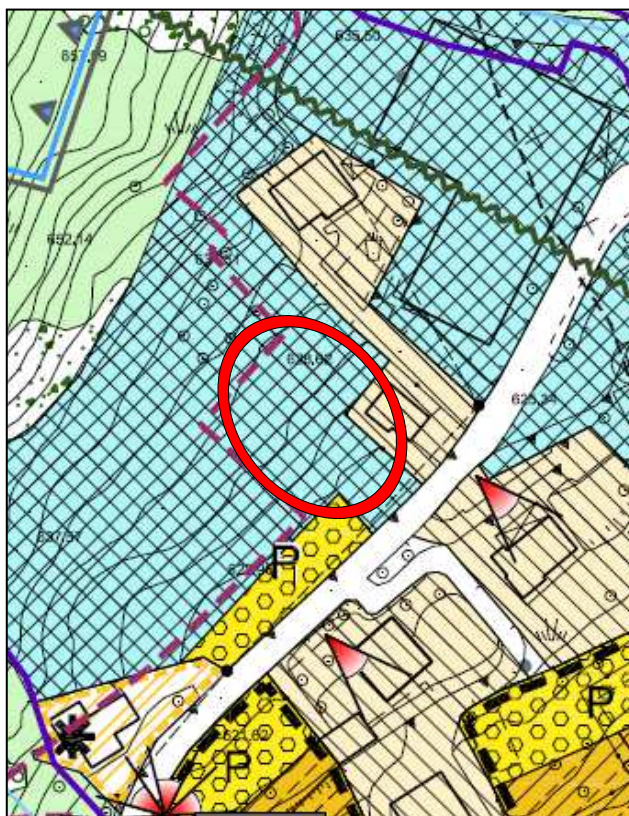
- **Superficie territoriale** : 1.045,00 mq.
- **Indice** 0,6 mc/mq - volume: 627,00 mc.
- **Superficie fondiaria** 815,00 mq.
- **Tipologia edilizia** : edifici mono- bifamigliari .
- **Prescrizioni Paesaggistiche**: la volumetria dovrà essere sviluppata, sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- **Piani Fuori Terra** : 2 piani
- **Altezza** : 6 metri
- **Superficie drenante** : 30%
- **Destinazioni ammesse** : residenziale
- **Aree a parcheggio privato** :
Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.

- **Perequazione economica compensativa**
Criteri di negoziazione e premialità come specificati nel Documento di Piano
Ai fini dell'attuazione degli interventi si prevede la realizzazione e l'uso pubblico delle aree a parcheggio localizzate a sud del comparto per una superficie pari a mq. 230,00 .
- **Compensazioni ambientali** : Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde verso gli ambiti posti a nord e ad ovest con destinazione industriale, seppur, nello stato dei luoghi caratterizzati dalla presenza di aree boscate.
- **Prescrizioni in sede di VAS** : Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dalla valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L. 447/1995

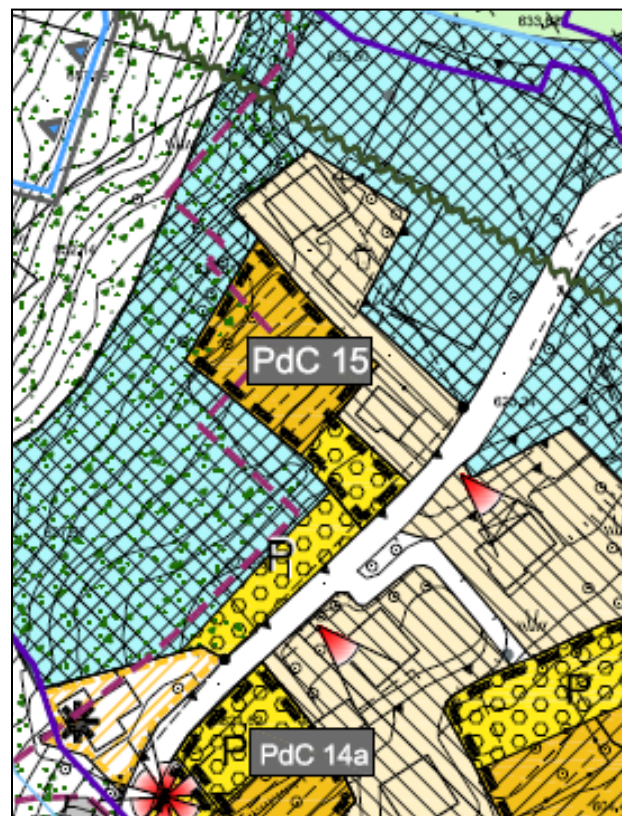
Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici**: Area sottoposta a tutela D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica**: Maggior parte dell'area in classe 2°-fattibilità con modeste limitazioni, la restante parte in classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni
- **Piano Territoriale Paesistico Provinciale** : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti
- **Rete ecologica Regionale**: elementi di 2^a livello

Vista aerea con individuazione del comparto oggetto di variante



Stralcio Tav 11b Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole **vigente** con ambito oggetto d'intervento



Stralcio Tab 11a Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole **variante**

ALLEGATI:

- STRALCIO NORMATIVA DEL PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE
- STRALCIO RETE ECOLOGICA REGIONALE - SETTORE 47

Rafforzare la competitività
Proteggere e valorizzare le risorse
Riequilibrare il territorio



PIANO
TERRITORIALE
REGIONALE

3

Piano Paesaggistico



Regione
Lombardia

Art. 16

(Efficacia della disciplina paesaggistica di livello regionale)

1. L'efficacia normativa del P.P.R. è estesa all'intero territorio regionale. Esso opera come disciplina del territorio ed è integrato dagli atti a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione quando essi divengono vigenti.
2. Per le aree e i beni paesaggistici oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 o dell'articolo 157 del D. Lgs. 42/2004, la disciplina di tutela e le prescrizioni d'uso o i criteri di gestione approvati dai competenti organi regionali e ministeriali, integrano le disposizioni e i contenuti della disciplina regionale del presente piano, ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004.
3. Nel caso la disciplina paesaggistica del P.P.R. contenga disposizioni rivolte agli Enti locali con delimitazioni trascritte su carte a scala ridotta, spetta agli enti stessi precisare e integrare le indicazioni del P.P.R., e richiedere lo specifico accertamento della valenza paesaggistica di cui al precedente articolo 14, comma 3.
4. Gli Indirizzi di tutela, di cui al precedente articolo 11, comma 3, lettera a), sono principalmente diretti agli enti locali per orientarne, nell'ambito della attività di pianificazione territoriale, le scelte a specifica valenza paesaggistica. Fino a quando non siano vigenti strumenti di pianificazione a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione, tutti i soggetti che intervengono sul territorio regionale sono tenuti ad utilizzare gli Indirizzi di tutela, quali indicatori base preliminari della sensibilità paesistica dei luoghi, ai fini dell'esame paesistico degli interventi di cui alla Parte IV delle presenti norme.
5. Tutti i soggetti che predispongono progetti relativi alle Infrastrutture a rete e ai Tracciati base paesistici, così come individuati dai Piani di sistema, di cui al precedente articolo 11, comma 4, lettera b), relativi alla realizzazione di nuovi interventi o alla ristrutturazione dei manufatti esistenti, sono tenuti a seguire gli orientamenti progettuali e le indicazioni di metodo e di contenuto delineati dagli stessi Piani di sistema.
6. Il presente Piano Paesaggistico costituisce il quadro conoscitivo, strategico, normativo e di indirizzo della disciplina paesaggistica regionale e quindi il riferimento per la definizione dello specifico accordo, ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241, tra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le attività culturali, ai fini dell'individuazione delle modalità tecniche e procedurali di integrazione e adeguamento processuale della suddetta disciplina in riferimento ai singoli beni di cui agli artt. 136 e 157 del D. Lgs. 42/2004, secondo quanto indicato al comma 3 articolo 156 dello stesso Decreto legislativo.

Art. 16 bis
(Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici)

1. La gestione dei beni paesaggistici regionali, di cui all'art. 134 del d. Lgs. 42/2004, è regolata:
 - i. dalle disposizioni del Titolo III della Parte II della presente normativa,
 - ii. dai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia dei beni paesaggistici approvati" di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006",
 - iii. dagli specifici Criteri di gestione e/o disciplina di tutela dei singoli beni approvati dai competenti organi regionali e ministeriali a corredo delle singole dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, di cui agli articoli da 138 a 141, e degli atti di cui all'art. 157 del D. Lgs. 42/2004,
 - iv. dalle prescrizioni di cui ai commi successivi,
 - v. da eventuali prescrizioni particolari relative a specifici sistemi paesistico-territoriali approvate dalla Giunta regionale,
 - vi. dagli Indirizzi di Tutela del presente Piano e in particolare dalla Parte Quarta degli stessi in riferimento all'individuazione delle aree significativamente degradate o compromesse e degli interventi di recupero e riqualificazione delle stesse.
2. Per la tutela e la gestione delle trasformazione delle aree e degli immobili di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 si applicano prioritariamente le disposizioni e i criteri di cui ai punti i) e ii) del comma precedente, nonché le indicazioni e prescrizioni in merito dettate dai PTC provinciali e dai PGT con contenuti paesaggistici; negli ambiti a parco o riserva, di cui alla lettera f) del suddetto art. 142, si applicano inoltre le disposizioni di maggior dettaglio o integrative contenute nei Piani territoriali di coordinamento o nei Piani di gestione delle singole aree protette.
3. Per i beni paesaggistici di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico, qualora non sia precisata nei provvedimenti suddetti la specifica disciplina di tutela alla quali attenersi, si applicano le seguenti prescrizioni:
 - i. I beni paesaggistici individui di cui alla lettera a) suddetta, devono essere salvaguardati nella loro consistenza e riconoscibilità, preservandone l'identità e l'integrità naturalistica e morfologica, simbolica e/o scientifica che ne ha determinato l'individuazione quale bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica; sono quindi da escludersi tutti gli interventi che possano compromettere i predetti caratteri del bene in sé e le aree a contorno degli stessi e comprese nella dichiarazione di notevole interesse pubblico, in quanto tali aree sono da intendersi specificamente finalizzate a costituire una fascia di rispetto dei suddetti beni per garantirne la percepibilità e limitare i possibili effetti indotti da trasformazioni al contorno o da eccessiva pressione antropica.
 - ii. Per i beni paesaggistici individui di cui alla lettera a) suddetta dei quali non risultino più riconoscibili i caratteri di singolarità o integrità che ne hanno determinato l'individuazione originaria, le prescrizioni di cui al punto precedente sono da intendersi quale intangibilità del bene fino alla revisione del provvedimento/dichiarazione di tutela del bene stesso.
 - iii. Le ville, i giardini e i parchi, di cui alla lettera b) suddetta, devono essere salvaguardati nella loro identità, consistenza e riconoscibilità, con

specifico riferimento alla preservazione dei caratteri morfologici e stilistici dei correlati manufatti architettonici, alla salvaguardia dei valori storici e vegetazionali dei giardini e dei parchi, la cui preservazione come “aree verdi attraenti” diviene assolutamente prioritaria e inderogabile qualora si tratti di parchi o giardini inclusi in contesti urbanizzati; inoltre:

- a) devono essere salvaguardate le essenze arboree presenti, con particolare riferimento a quelle di più vecchio impianto, e devono essere scelti con particolare cura materiali e arredi,
 - b) deve essere garantita la percepibilità delle suddette aree verdi dagli spazi di pubblica circolazione circostanti,
 - c) si deve tenere conto del valore simbolico e testimoniale di queste aree nella definizione delle scelte di illuminazione,
 - d) deve essere attentamente valutata la disposizione e scelta di cartelli e cartelloni informativi ed è da escludersi l'inserimento di pannelli pubblicitari,
 - e) e. deve essere valutata con grande attenzione l'eventuale introduzione di strutture di servizio (chioschi o simili) e per il gioco e comunque la scelta degli elementi e materiali che vanno a comporre devono risultare idonei al carattere storico-culturale e ambientale dell'area, f. sono da escludersi destinazioni d'uso e interventi che possano erodere o pregiudicare l'integrità del complesso architettonico e del sistema verde e va pertanto opportunamente considerato in tal senso l'esercizio di eventuali manifestazioni o attività ad elevato impatto di pubblico.
- iv. Per i beni paesaggistici di cui alla lettera b) suddetta dei quali non risultino più riconoscibili i caratteri di non comune bellezza o rilevanza ambientale e della flora che ne hanno determinato l'individuazione, le prescrizioni di cui al punto precedente sono da intendersi quale indicazione di non modificabilità del bene, salvo i necessari interventi di manutenzione, fino alla revisione del provvedimento/dichiarazione di tutela del bene stesso.
4. Per i beni paesaggistici di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso decreto o da precedenti dichiarazioni di notevole interesse pubblico, qualora non siano precisate nei provvedimenti suddetti le specifiche indicazioni di tutela alle quali attenersi, valgono le seguenti prescrizioni:
- i. Si applicano prioritariamente le indicazioni, disposizioni ed eventuali limitazioni di intervento di cui al successivo Titolo III della presente parte della Normativa in riferimento a tutti gli ambiti e sistemi di rilevanza regionale ivi indicati;
 - ii. Si applicano i “Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici” approvati dalla Giunta regionale e in particolare le indicazioni contenute nella sezione Modalità delle trasformazioni delle “Schede degli elementi costitutivi del paesaggio” di cui all'Allegato B, assumendo gli “Elementi di vulnerabilità” e le “Categorie compatibili di trasformazione”, ivi evidenziati, rispettivamente quali cautele e prioritari criteri di intervento;
 - iii. I Piani di governo del territorio, i piani attuativi e i piani integrati di intervento vengono verificati dalla Commissione per il paesaggio in riferimento al pieno rispetto dei criteri e delle prescrizioni e delle indicazioni di cui ai due punti precedenti, considerando attentamente gli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropico e ponendo specifica attenzione, per questo ultimo, agli

- elementi strutturanti e caratterizzanti il paesaggio agrario, alla collocazione e ai caratteri tipologici dei sistemi insediativi e ai caratteri materici e cromatici prevalenti degli insediamenti;
- iv. Nelle more dell'approvazione della specifica disciplina di cui all'art. 141 bis del D. Lgs. 42/2004 relativa ai suddetti beni, i Comuni e le Province possono proporre alla Regione e al Ministero per Beni e le attività culturali una disciplina di dettaglio che possa assumere, nell'ambito del Piano delle regole del PGT e delle norme del PTCP, lo stesso compito in via transitoria;
- v. Valgono comunque nelle aree di cui ai beni oggetto del presente comma le seguenti prescrizioni specifiche:
- a. Cartellonistica e mezzi pubblicitari:
- a) cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
- b) cartellonistica informativa: - (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico-artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
- c) cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: - sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.
- b. sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclo-pedonale:
- a) devono essere tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativa dello stesso,
- b) devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale,
- c) vanno promosse le iniziative volte alla manutenzione e riqualificazione dei sentieri e dei percorsi pedonali in disuso,
- d) devono esser impediti interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere principalmente pedonale o ciclo-pedonale .
- c. c. viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali:
- a) tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
- b) salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
- c) salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
- d) salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;
- e) perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);

- f) inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.
- d. d. alberate, filari e macchie boschive:
 - a) nei paesaggi rurali di pianura devono essere salvaguardati, potenziati e valorizzati i filari e le quinte arboree o arbustive tradizionalmente correlati alla partizione agraria, che connotano il paesaggio agrario tradizionale segnandone, tramite quinte verdi, la tessitura e le relazioni con gli insediamenti e l'idrografia; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli e dei tracciati stradali di accesso ai nuclei; devono essere altresì tutelate e valorizzate le macchie boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale;
 - b) nei paesaggi rurali collinari, deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati con tecniche coerenti con la tradizione locale; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, delle alberature che segnano l'accesso a ville e parchi, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli; gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati in generale al loro mantenimento, le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di piani di rimboschimento conformemente alla normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale;
 - c) nei paesaggi rurali montani, deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati con tecniche coerenti con la tradizione locale; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela e valorizzazione di alpeggi e maggenghi, alla salvaguardia dei caratteri di naturalità dei versanti meno antropizzati e alla cura dei boschi;
 - d) in ogni caso, l'eventuale sostituzione e reintegro della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico, di opportuna dimensione e nel rispetto delle connotazioni vegetazionali, tradizionalmente consolidate nell'area.
- e. belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici:
 - a) devono essere salvaguardate le potenzialità di percezione del paesaggio indicate nella descrizione del bene, valutando in tal senso con particolare attenzione la collocazione di insediamenti, complessi edilizi e impianti tecnologici in riferimento ai rischi di intrusione o ostruzione della veduta panoramica;
 - b) devono essere evitate interventi e attività che:
 - possono portare alla parziale o totale ostruzione delle visuali,
 - possono compromettere le condizioni di accessibilità e fruibilità pubblica dei siti e dei tracciati,
 - possono compromettere decoro e tranquillità della percezione, valutando con particolare attenzione interventi di arredo e illuminazione, collocazione di spazi per la sosta di automezzi e inserimento di impianti tecnologici.

TITOLO III - DISPOSIZIONI DEL P.P.R. IMMEDIATAMENTE OPERATIVE

Art. 17

(Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)

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.
2. In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:
 - 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.
3. Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e succ. mod. e int., ad esclusione di quelli ricadenti nelle Province di Milano e di Pavia e degli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud in Provincia di Bergamo e in Provincia di Brescia.
4. In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesaggistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G. e i P.G.T., a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al precedente comma 2.
5. Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.
6. Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:
 - a. la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;
 - b. la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
 - c. 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.

7. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.
8. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
 - b. opere di adeguamento funzionale e tecnologico d'impianti e infrastrutture esistenti;
 - c. utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
 - d. opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
 - e. piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
 - f. 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. 3,50 e piazzole di scambio.
9. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:
 - Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;
 - Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
 - Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n.11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
 - Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;
 - Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;

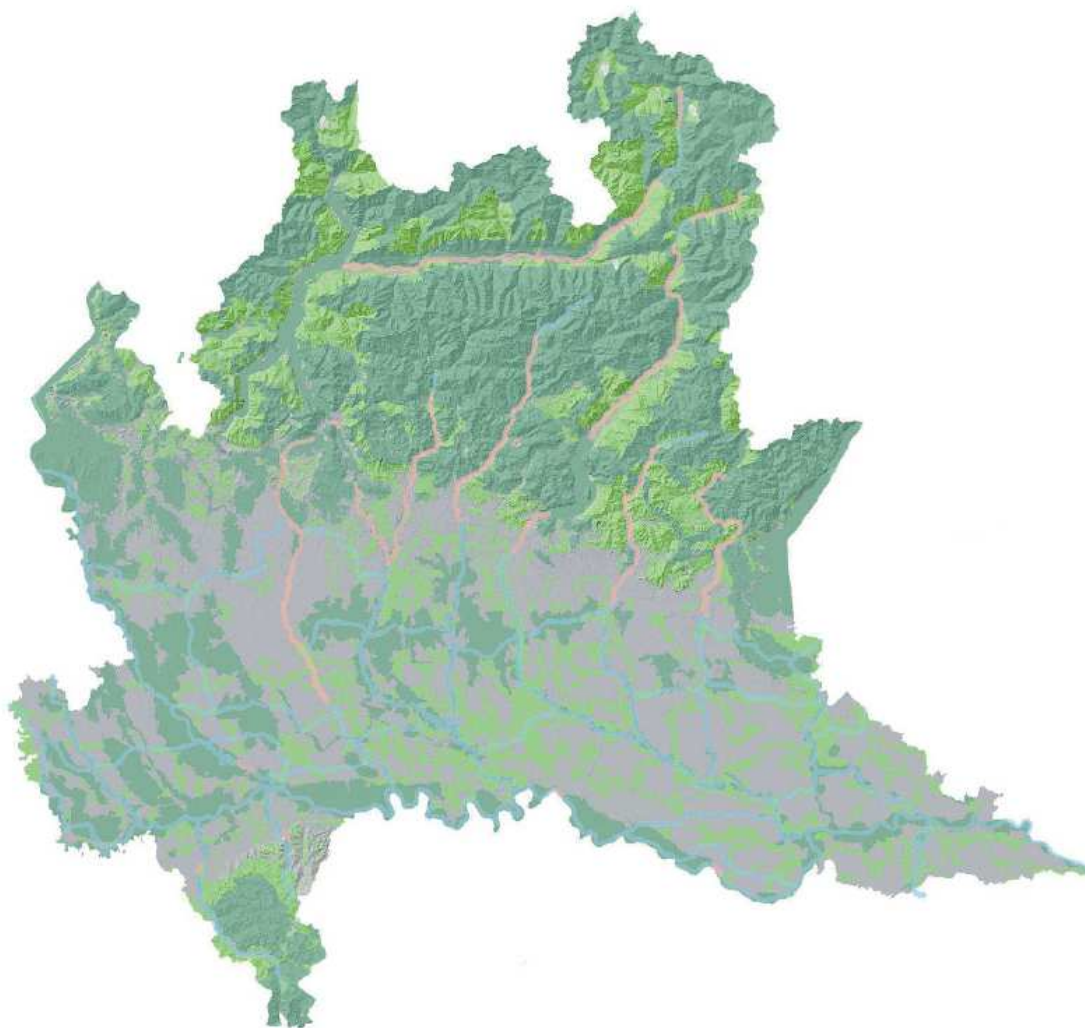
- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.
10. In fase di revisione dei propri strumenti urbanistici i comuni, qualora ravvisino la presenza negli ambiti di elevata naturalità di campeggi o di altre attività o attrezzature, non compatibili con gli obiettivi di tutela degli ambiti stessi, individuano aree idonee al loro trasferimento.
11. Sino a quando i comuni, il cui territorio ricade interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, non rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e agli obiettivi e alle disposizioni del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti in "I criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006, esclusivamente nelle seguenti situazioni:
- a. ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;
 - b. previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano;
- al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 8.

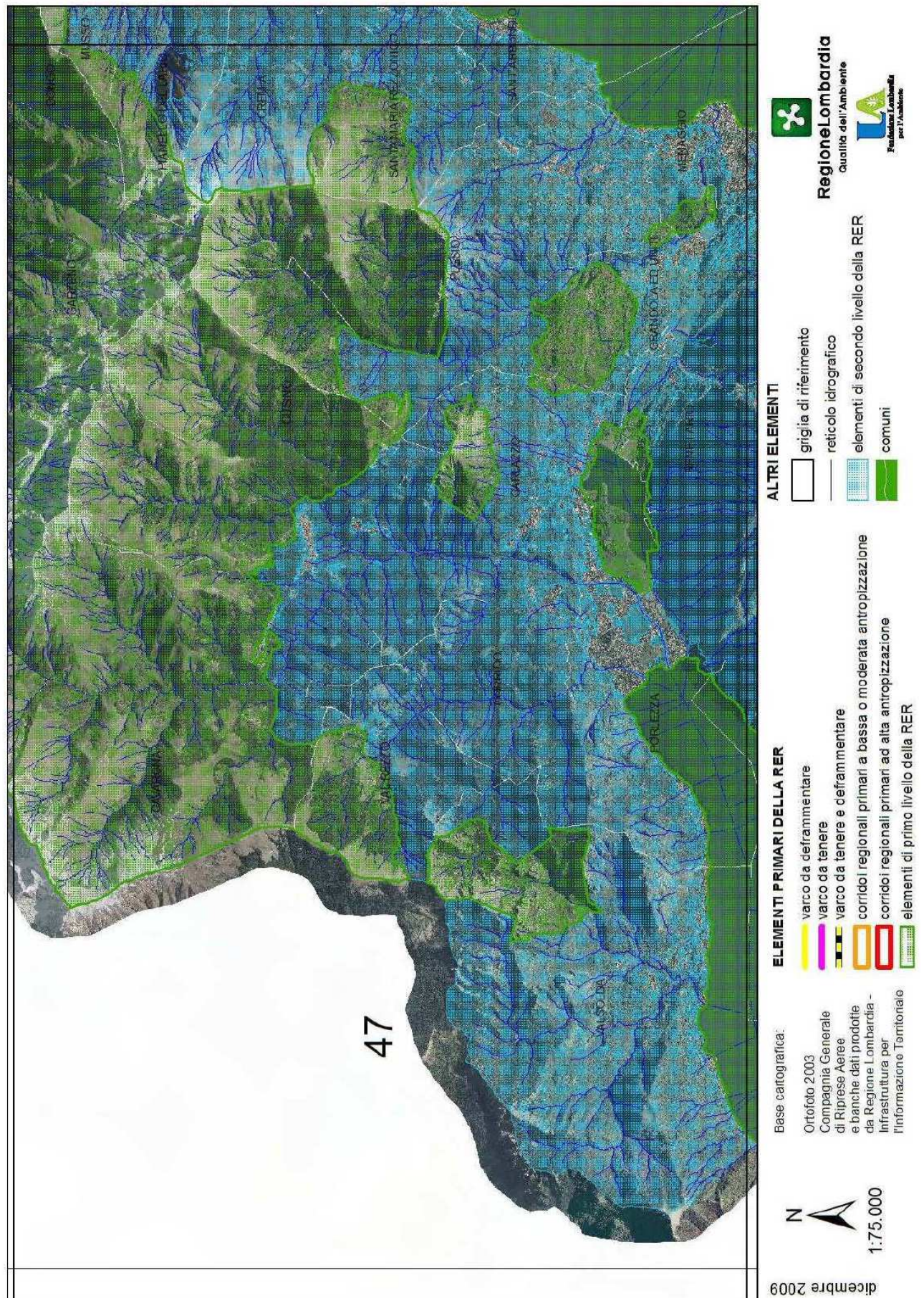


Regione Lombardia

Sistemi Verdi e Paesaggio

Rete Ecologica Regionale





CODICE SETTORE: 47

NOME SETTORE: LEPONTINE MERIDIONALI E LAGO DI PIANO

Province: CO

DESCRIZIONE GENERALE

Il settore 47 comprende la Riserva Naturale Regionale del Lago di Piano, il settore meridionale delle Lepontine Comasche (si segnala in particolare il PLIS della Val Sanagra; la cime più alte sono Monte Tabor 2079 m, Pizzo di Gino 2245, Monte Garzirola 2116) e il settore nord-orientale del Lago di Lugano. Comprende anche una superficie limitata del Lago di Como.

Il Lago di Piano e in generale il Piano di Porlezza sono caratterizzati da praterie da fieno, un lago dalle acque poco profonde, canneti e vegetazione ripariale, e sono particolarmente importanti per la presenza di Gambero di fiume e della comunità ittica dei laghi piatti che comprende, tra gli altri, *Alburnus alburnus alborella*, *Leuciscus cephalus*, *Perca fluviatilis*, *Chondrostoma soetta*, *Scardinius erythrophthalmus*, *Tinca tinca*, *Salmo (trutta) marmoratus*. Per quanto riguarda il lago di Lugano, gli ambienti più significativi sono rappresentati dalle acque profonde, nei quali si sviluppano interessante cenosi ricche nei vari livelli trofici, e da pareti rocciose, forre e zone umide prospicienti il lago.

Le Lepontine Comasche presentano vaste superfici di ambienti montani e alpini in ottimo stato di conservazione, quali praterie montane da fieno, boschi misti e foreste di latifoglie e di conifere, lande alpine ad arbusti nani, pascoli alpini, ambienti rocciosi, oltre a torrenti con Gambero di fiume, Scazzone, Trota fario. L'area è di grande importanza per l'avifauna nidificante legata agli ambienti aperti e ospita una delle popolazioni lombarde più significative, in termini numerici, di Averla piccola, oltre a Ortolano, Calandro, Zigolo giallo, Coturnice, Succiacapre.

Il principale elemento di frammentazione è costituito dall'urbanizzato (soprattutto lungo le sponde del Lago di Lugano e nei fondovalle) e dalle infrastrutture lineari (S.P. 340, cavi aerei).

ELEMENTI DI TUTELA

SIC - Siti di Importanza Comunitaria: IT2020001 Lago di Piano;

ZPS – Zone di Protezione Speciale: IT2020303 Valsolda;

Parchi Regionali: -

Riserve Naturali Regionali/Statali: -

Monumenti Naturali Regionali:-

Aree di Rilevanza Ambientale: ARA "Alto Lago di Como e Alpi Lepontine";

PLIS: Parco Val Sanagra.

Altro: -.

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi primari

Gangli primari: -

Corridoi primari: -

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 71 Lago di Como; 67 Lepontine Comasche; 73 Lago di Lugano; 66 Piano di Porlezza;

Altri elementi di primo livello: SIC e Foresta Demaniale della Valsolda.

Elementi di secondo livello

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani *et al.*, 2007. *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda*. FLA e Regione Lombardia; Bogliani *et al.*, 2009. *Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde*. FLA e Regione Lombardia): -

Altri elementi di secondo livello: vi è compreso tutto il restante territorio compreso nel settore, con esclusione delle aree urbane.

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

Per le indicazioni generali vedi:

- *Piano Territoriale Regionale (PTR)* approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;

- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 “*Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi*”;

- Documento “*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*”, approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515. Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso S (Lario sud-occidentale, area montuosa del Monte di Lenno);

- verso N (Lepontine).

Evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione. Il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica.

Favorire interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore dell'avifauna, ad esempio tramite:

- interrimento dei cavi;

- apposizione di elementi che rendono i cavi maggiormente visibili all'avifauna (boe, spirali, bid-flight diverters).

1) Elementi primari:

67 Lepontine Comasche; SIC e Foresta Demaniale della Valsolda: definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti e prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; decespugliamento di pascoli soggetti a inarbustimento; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; studio e monitoraggio di flora, avifauna nidificante, entomofauna e teriofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali;

66 Piano di Porlezza; 73 Lago di Lugano; 71 Lago di Como: definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti e prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; favorire la connettività trasversale della rete minore; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; contrastare l'immissione e eseguire interventi di contenimento ed eradicazione delle specie alloctone; studio e monitoraggio di specie ittiche di interesse conservazionistico e problematiche (alloctone invasive); mantenimento di fasce per la cattura degli inquinanti; collettamento degli scarichi fognari non collettati; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; controllo degli scarichi abusivi; mantenimento di piante morte anche in acqua ed eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci); conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche, ad es. in coltivazioni cerealicole); studio e monitoraggio della flora selvatica, dell'avifauna nidificante e migratoria e della lepidotterofauna degli ambienti agricoli e delle praterie;

Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chirotteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;

Varchi:-

2) Elementi di secondo livello: definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti e prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; decespugliamento di pascoli soggetti a inarbustimento; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; studio e monitoraggio di flora, avifauna nidificante, entomofauna e teriofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali;

3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana.

Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale.

CRITICITÀ

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

a) Infrastrutture lineari: S.P. 340; cavi aerei sospesi;

b) Urbanizzato: presenza di numerosi nuclei urbani lungo il fondovalle e le sponde del Lago di Como e di Lugano;

c) Cave, discariche e altre aree degradate: nel settore sono presenti alcune cave. Necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di *stepping stone* qualora oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione.