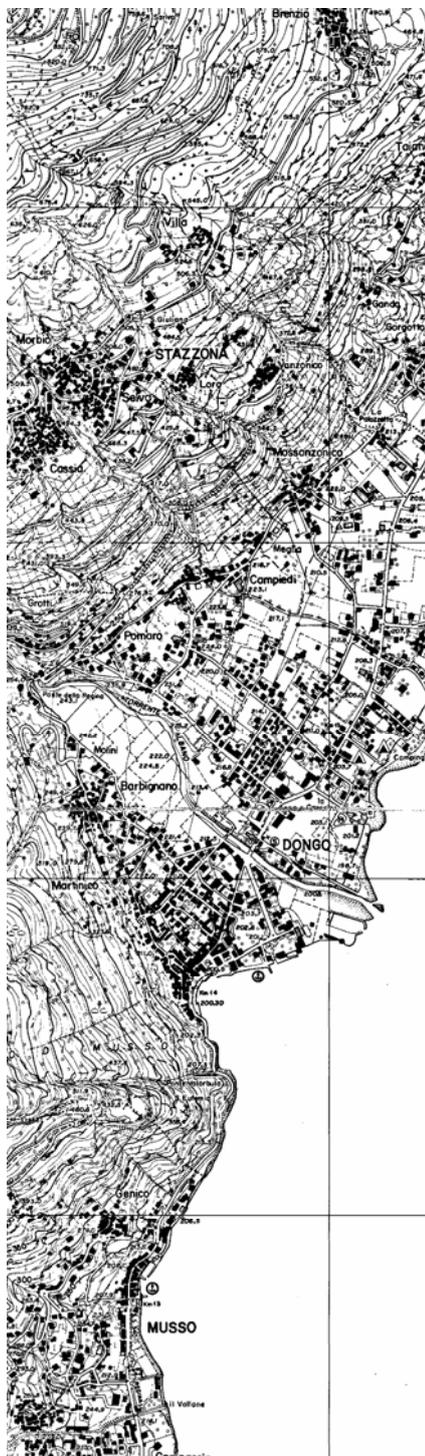


# COMUNE DI DONGO

(Provincia di Como)



Studio di Architettura  
arch. Marco Mazza  
Via Luigi Cadorna 178  
22017 MENAGGIO CO  
Tel. +39 0344/61040  
marco.mazza@archiworld.it  
marco.mazza@archiworldpec.it  
Ordine APPC di Como n. 861

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

## PIANO DELLE REGOLE

ADOZIONE	D.C.C. n. 6	del 18.03.2014
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	Prov. Dirig. n. 30576	del 24.07.2014
COMPATIBILITA' P.T.R.	D.G.R. n. X/2169	del 18.07.2014
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 28	del 27.10.2014
PUBBLICAZIONE B.U.R.L.	n.	del

Elaborato **PRO**

## CORPO NORMATIVO

(Modificato in seguito a prescrizioni e accoglimento osservazioni)

## INDICE

TITOLO I. DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....	5
Art. 1. FINALITA' E DOCUMENTI COSTITUTIVI.....	5
Art. 2. INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI E FACOLTA' DI DEROGA.....	6
TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI .....	7
Art. 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO .....	7
Art. 4. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI .....	7
4.1. St (mq) - Superficie territoriale.....	7
4.2. It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale .....	8
4.3. Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale.....	8
4.4. Sf (mq) - Superficie fondiaria.....	8
4.5. If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria.....	8
4.6. Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria.....	8
4.7. SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento .....	8
4.7.1. Per i fabbricati residenziali: .....	8
4.7.2. Per gli insediamenti industriali e commerciali .....	10
4.8. SV (mq) - Superficie di vendita .....	10
4.9. V (mc) - Volume .....	11
4.10. Sc (mq) - Superficie coperta.....	11
4.11. Rc (%) - Rapporto di copertura .....	11
4.12. Spd (%) - Superficie permeabile drenante .....	11
4.13. H (ml) - Altezza massima dei fabbricati.....	12
4.14. Distanze .....	13
4.15. Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine .....	13
4.16. Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati.....	13
4.17. Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale.....	13
Art. 5. DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....	14
5.1. Androni e vestiboli.....	14
5.2. Ballatoio.....	14
5.3. Delimitazioni perimetrali esterne.....	14
5.4. Edificio .....	14
5.5. Linea di colmo .....	14
5.6. Linea di gronda .....	14
5.7. Loggia.....	15
5.8. Piano di campagna o quota zero .....	15
5.9. Piano interrato .....	15
5.10. Piano seminterrato .....	15
5.11. Piano sottotetto.....	15
5.12. Piano terra o terreno.....	16
5.13. Portico .....	16
5.14. Soppalco .....	16
5.15. Spazi residenziali accessori .....	16
5.16. Spazi residenziali primari e di servizio.....	16
5.17. Sporti aggettanti aperti .....	16
5.18. Superficie non residenziale (Snr) .....	17
5.19. Superficie utile abitabile (Su) .....	17
5.20. Tettoia .....	17
5.21. Volumi tecnici .....	17
Art. 6. DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI.....	18
6.1. Case a corte .....	18
6.2. Case a schiera.....	18
6.3. Villa e villino .....	19
6.4. Casa unifamiliare .....	19
6.5. Casa in linea .....	20
6.6. Casa a torre .....	20
6.7. Edifici specialistici .....	21
6.8. Elementi superfetativi .....	21
Art. 7. DESTINAZIONI D'USO.....	21
7.1. Generalità.....	21
7.2. Destinazioni principali e destinazioni escluse.....	22
7.3. Classificazione delle destinazioni d'uso .....	22
Art. 8. COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA E INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	24
8.1. Compensazione ecologica preventiva.....	24
8.1.1. I criteri applicativi della compensazione ecologica preventiva .....	25

8.2.	Incentivazione urbanistica .....	28
8.2.1.	I criteri premiali (bonus volumetrici) .....	29
8.3.	Compensazione urbanistica .....	30
Art. 9.	MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO CON VARIAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO .....	30
9.1.	Dotazione minima di aree per servizi .....	30
Art. 10.	AREE DI PERTINENZA .....	31
Art. 11.	NORME RELATIVE A MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI E ACCESSI .....	32
11.1.	Muri di sostegno .....	32
11.2.	Recinzioni .....	33
11.3.	Accesso pedonale .....	34
11.4.	Accesso carraio .....	34
Art. 12.	PARCHEGGI PRIVATI .....	34
Art. 13.	NORME GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI .....	36
13.1.	Edificazione in aree agricole nello stato di fatto (art. 43, comma 2 bis, 2 bis 1) .....	38
Art. 14.	CONSERVAZIONE DEL VERDE .....	38
Art. 15.	RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI .....	38
Art. 16.	FABBRICATI ESISTENTI ESTERNI ALL'AMBITO URBANIZZATO (Ambito non di rete) .....	39
16.1.	Definizioni .....	39
16.1.1.	Fabbricati rurali riuniti in aggregazioni (Monti) .....	39
16.1.2.	Fabbricati rurali sparsi .....	40
16.2.	Interventi ammessi .....	40
16.2.1.	Fabbricati ricadenti in aree agricole e boschive .....	40
16.3.	Prescrizioni particolari .....	41
Art. 17.	COSTRUZIONI ACCESSORIE .....	41
Art. 18.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	42
18.1.	Strumenti di attuazione del Piano delle Regole .....	42
18.2.	Attuazione tramite piani attuativi .....	43
18.3.	Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato .....	43
Art. 19.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE .....	44
Art. 20.	INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PdR .....	45
Art. 21.	TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA .....	45
TITOLO III. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....		46
Art. 22.	CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	46
Art. 23.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	46
Art. 24.	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	47
24.1.	Definizioni .....	47
24.2.	Obiettivi .....	47
24.3.	Destinazione d'uso .....	47
24.4.	Allineamento edilizio .....	48
24.5.	Area pubblica/tratto stradale e nodi dello spazio pubblico da riqualificare .....	48
24.6.	Volumi accessori .....	48
24.7.	Categorie di intervento .....	49
24.7.1.	Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico .....	50
24.7.2.	Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico .....	52
24.7.3.	Categoria A3 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati .....	54
24.7.4.	Interventi di cui alla legge 12/2005 - art. 27 lett. d) (demolizione e ricostruzione) e lett. e) .....	57
Art. 25.	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	59
25.1.	Definizione .....	59
25.1.1.	Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità .....	59
25.1.2.	Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità .....	59
25.2.	Obiettivi .....	60
25.3.	Destinazioni d'uso .....	60
25.4.	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione .....	60
25.5.	Prescrizioni particolari .....	60
25.6.	Verde e sistemazione della parte inedificata dei lotti .....	61
Art. 26.	AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ RICETTIVA ALL'ARIA APERTA .....	63
26.1.	Definizione e finalità .....	63
26.2.	Destinazioni d'uso .....	63
26.3.	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione .....	64
26.4.	Prescrizioni particolari .....	66
Art. 27.	AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA-ARTIGIANALE .....	67
27.1.	Definizioni .....	67
27.2.	Destinazione d'uso .....	67
27.3.	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione .....	68
27.4.	Prescrizioni particolari .....	69
27.4.1.	Prescrizioni particolari di sostenibilità ambientale .....	70
Art. 28.	AMBITI A VERDE PRIVATO .....	71
28.1.	Definizioni .....	71

28.2. Obiettivi .....	71
28.3. Destinazioni d'uso.....	71
Art. 29. AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO .....	72
29.1. Definizioni .....	72
29.2. Obiettivi .....	72
29.3. Destinazioni d'uso.....	72
29.4. Modalità di attuazione .....	73
Art. 30. AMBITI AGRICOLI .....	74
30.1. Definizione .....	74
30.2. Obiettivi .....	74
30.3. Destinazioni d'uso.....	74
30.4. Parametri di edificabilità .....	75
30.5. Modalità di attuazione .....	76
30.6. Prescrizioni particolari.....	76
30.7. Distanze per le nuove costruzioni in zone contigue alle aree a vocazione agricola .....	77
30.8. Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.....	77
Art. 31. AMBITI BOSCHIVI .....	79
31.1. Definizioni, obiettivi, tutele .....	79
31.2. Destinazioni d'uso.....	80
31.3. Parametri di edificabilità .....	80
31.4. Modalità di attuazione .....	81
31.5. Prescrizioni particolari.....	81
Art. 32. IMPIANTI TECNOLOGICI .....	82
32.1. Definizione .....	82
32.2. Modalità d'intervento .....	82
32.3. Indici e parametri.....	82
Art. 33. IMPIANTI RIPETITORI PER TELECOMUNICAZIONI (TELEFONO, RADIO E TELEVISIONE) .....	83
Art. 34. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	83
Art. 35. AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	84
TITOLO IV. AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E DI RISPETTO .....	86
Art. 36. STRADE .....	86
Art. 37. FASCE DI RISPETTO .....	86
37.1. Fascia di rispetto stradale .....	86
37.2. Fascia di rispetto cimiteriale .....	91
37.3. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua .....	91
Art. 38. FASCIA DI RISPETTO PREVISTA DALL'ART. 18 DELLE N.T.A. DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE <sup>92</sup>	
Art. 39. AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	92
TITOLO V. DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.....	93
Art. 40. INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI .....	93
Art. 41. DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	93
41.1. Dotazione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" .....	93
41.2. Monetizzazioni .....	94
Art. 42. DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE .....	94
42.1. Compatibilità viabilistica .....	94
42.2. Inserimento ambientale.....	94
42.3. Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali .....	95
Art. 43. CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI .....	95
43.1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa.....	95
43.2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire .....	95
43.3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività.....	96
TITOLO VI. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	97
Art. 44. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA. ....	97
44.1. Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione .....	97
44.2. Classi di fattibilità geologica per le azioni di piano .....	97
44.3. Pericolosità sismica locale.....	100
44.4. Procedure per l'applicazione della normativa geologica.....	101
TITOLO VII DISCIPLINA DEL PAESAGGIO.....	102
TITOLO VIIa TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004 .....	102
Art. 45. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004: Art. 134 .....	102
Art. 46. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004: Art. 136, comma 1, lettere a) e b) .....	102
Art. 47. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004: Art. 136, comma 1, lettere c) e d) .....	103
Art. 48. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004: Art. 142 (ex "vincolo Galasso").....	103
TITOLO VIIb TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DEL TITOLO III DELLE NORME DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE .....	105
Art. 49. TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DELL'ART. 17: AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ' .....	105
Art. 50. TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DELL'ART. 19: TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI LAGHI LOMBARDI.....	107
Art. 51. TUTELA E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DELLA RETE IDROGRAFICA NATURALE FONDAMENTALE: INDICAZIONI GENERALI .....	113

Art. 52.	RETE VERDE REGIONALE E RETE VERDE COMUNALE (art. 24 Norme PPR) .....	114
Art. 53.	RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	116
Art. 54.	INDIVIDUAZIONE E TUTELA DEI CENTRI, NUCLEI E INSEDIAMENTI STORICI (art. 25 Norme PPR).....	117
Art. 55.	RICONOSCIMENTO E TUTELA DELLA VIABILITA' STORICA E D'INTERESSE PAESAGGISTICO (art. 26 Norme PPR).....	119
Art. 56.	BELVEDERE, VISUALI SENSIBILI E PUNTI DI OSSERVAZIONE DEL PAESAGGIO LOMBARDO (art. 27 Norme PPR) .....	121
Art. 57.	RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DI AREE ED AMBITI DEGRADATI O COMPROMESSI E CONTENIMENTO DEI PROCESSI DI DEGRADO (art. 28 Norme PPR).....	122
Art. 58.	PRESCRIZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DI AREE ED AMBITI DEGRADATI O COMPROMESSI. ....	124
Art. 59.	PRESCRIZIONI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA DI PARTICOLARI INTERVENTI AL FINE DI EVITARE PROCESSI DI DEGRADO. ....	125
Art. 60.	TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI DI RECUPERO. ....	127
TITOLO VIII.	DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE NON APPARTENENTI AGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DI TRASFORMAZIONE. ....	128
Art. 61.	INTERVENTI DI INGEGNERIA NATURALISTICA .....	128
TITOLO IX.	AREE DEMANIALI. ....	131
Art. 62.	AREE DEL DEMANIO LACUALE .....	131
62.1.	Definizione .....	131
62.2.	Destinazioni d'uso.....	131
62.3.	Interventi ammessi .....	131
62.4.	Titoli abilitativi .....	131
62.5.	Indici e parametri.....	132
Art. 63.	DISCIPLINA DELLE OPERE RIGUARDANTI LO SPECCHIO D'ACQUA .....	132
63.1.	Pontili 132	
63.2.	Scivoli d'alaggio.....	132
63.3.	Aree destinate alla realizzazione di pontili, campi boe.....	133
TITOLO X.	I CENTRI URBANI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE – POLI ATTRATTORI .....	134
Art. 64.	I CENTRI URBANI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE – POLI ATTRATTORI .....	134

## TITOLO I. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### Art. 1. FINALITA' E DOCUMENTI COSTITUTIVI

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

Il Piano delle Regole (PdR) nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano (DdP):

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Il Piano delle Regole è inoltre composto dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

In particolare, come definito dalla d.g.r. n. 9/2616/2011, si intendono facenti parte del Piano delle Regole, i seguenti elaborati dello studio geologico:

Tav. 6 – Carta di sintesi

Tav. 7A-7B-7C-7D – Tavola dei vincoli

Tav. 8A-8B-8C-8D – Carta di fattibilità geologica

Tav. 9 – Carta del dissesto con legenda uniformata PAI

Norme geologiche di Piano

Le previsioni contenute nelle schede operative “Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica” del Documento di Piano, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, compensazione ecologica preventiva nonché le connesse prescrizioni particolari costituiscono parte integrante alle presenti norme.

Il Piano delle Regole é costituito oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

Tav. PR1 – Planimetria Sintetica Aerofotogrammetrico (scala 1:2000).

Tav. PR2 – Planimetria Sintetica Catastale (scala 1:2000).

Tav. PR3 – Planimetria Sintetica Vincoli aerofotogrammetrico (scala 1:2000).

Tav. PR4 – Carta sensibilità paesaggistica (scala 1:2000).

Tav. PR5 – Rete ecologica comunale (scala 1:2000).

Tav. PR6 – Aree del demanio lacuale (scala 1:2000).

## **Art. 2. INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI E FACOLTA' DI DEROGA**

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Norme, queste ultime;
- fra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.
- fra la tavola delle previsioni di piano su base fotogrammetrica e quella su base catastale prevalgono le indicazioni della seconda fatta salva la corretta individuazione delle fasce di rispetto e delle classi di fattibilità geologica che dovranno essere documentate con specifico rilievo dell'area di interesse.

Nel caso in cui non vi sia corrispondenza tra la rappresentazione cartografica degli ambiti boschivi e agricoli (effettuata tramite la banca dati DUSAF) prevista dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole e la situazione reale, e ciò risulti da comprovata documentazione di rilievo, si applicheranno le norme riconducibili alla situazione di fatto rilevata e documentata al momento della richiesta di qualsiasi titolo abilitativo.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del PdR nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle procedure ivi previste.

## **TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

Il Piano delle Regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme:

- a) il sistema delle trasformazioni riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale e gli ambiti di trasformazione e/o espansione;
- b) il sistema dei vincoli riguardante parti del territorio, aree del tessuto urbano consolidato e aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici e relative aree delle fasce di rispetto;
- c) ambiti non soggetti a trasformazione riguardante aree interessate dal reticolo idrico principale e minore e fasce di salvaguardia idrogeologica "A" e "B" del PAI e gli orli di scarpata.

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.

La cartografia del Piano delle regole riporta, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei servizi che sono soggette al Piano dei servizi stesso, salvo i parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti norme.

### **Art. 4. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI**

#### **4.1. St (mq) - Superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

**4.2. It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale**

Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

**4.3. Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

**4.4. Sf (mq) - Superficie fondiaria**

Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**4.5. If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria**

Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

**4.6. Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

**4.7. SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della SLP:

**4.7.1. Per i fabbricati residenziali:**

- a) le superfici degli spazi aperti dei porticati, delle logge con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50 e degli androni passanti. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima

- sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- b) le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
  - c) le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle tettoie;
  - d) le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
  - e) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra e di accesso pedonale anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.;
  - f) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra e di accesso pedonale, completamente interrate su tre lati, aventi anche altezza interna superiore a m. 2,50 e aeroilluminazione naturale diretta non superiore al 5% (1/20);
  - g) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 1,50, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; detti spazi devono avere altezza interna netta non superiore a m. 2,50 e aeroilluminazione naturale diretta non superiore al 5% (1/20);
  - h) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2,35 e aeroilluminazione naturale diretta non superiore al 5% (1/20);
  - i) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
  - j) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP.
  - k) gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n°26.

#### **4.7.2. Per gli insediamenti industriali e commerciali**

- l) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- m) i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- n) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- o) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m. 2.40 e nella misura massima del 30%, ad eccezione delle superfici destinate ad autorimessa;
- p) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
- q) gli spazi delle tettoie.

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

#### **4.8. SV (mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP se questa è inferiore a mq 1000 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

#### **4.9. V (mc) - Volume**

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza.

Per tutti gli edifici tale altezza é convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

Nel caso di vani interni di edifici con altezze interne h maggiori di 3.50 ml, al fine del computo volumetrico, si conteggerà il volume reale del vano stesso.

Nel caso di edifici in zone produttive il volume è dato dal prodotto della Sc per l'altezza virtuale di 10,00 m.

#### **4.10. Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

#### **4.11. Rc (%) - Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

#### **4.12. Spd (%) - Superficie permeabile drenante**

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Il rapporto Spd é misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

#### **4.13. H (ml) - Altezza massima dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza viene determinata dal rapporto tra la superficie di tutte le facciate e il perimetro dell'edificio costituente la superficie coperta. Le facciate che determinano la superficie vengono misurate dal piano emergente oltre la linea naturale del terreno o dalla quota determinata dalla sistemazione dello stesso comunque da limitarsi nella misura massima di 1,5 ml.

Ai fini del calcolo volumetrico, qualora non determinata attraverso l'applicazione dell'altezza virtuale, l'altezza del fabbricato è considerata dalla quota emergente oltre la linea naturale del terreno fino all'intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurati al netto (intradosso) delle strutture portanti (travetti e colmi).

Eventuali rampe di accesso alle autorimesse, una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati, non viene considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sull'altezza media a condizione che sia totalmente interrata o che le stesse aree di disimpegno non interessino un tratto superiore al 20% dell'intero perimetro dell'edificio, pertanto in questi casi le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacente, senza tener conto della profondità della trincea. Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media e dell'altezza massima.

Nei fabbricati di carattere industriale e commerciale, l'altezza H viene misurata all'intradosso della trave di copertura o alla catena delle capriate; ai fini del computo, non vengono conteggiati silos, camini ed altri impianti tecnologici.

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone.

Non sono soggetti al rispetto della Hmax, se compatibile con le esigenze di natura paesistico-ambientale, i manufatti di particolari funzioni e gli impianti tecnici quali: campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per le telecomunicazioni, tralicci di elettrodotti, camini, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione, silos e impianti simili connessi e necessari per la produzione o funzionalità delle opere.

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre m. 1,50, come sopra stabilita.

#### **4.14. Distanze**

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio e, se presenti, da corpi aggettanti e balconi superiori a mt. 1,50 di profondità.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente, o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza.

#### **4.15. Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine**

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

#### **4.16. Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati**

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

#### **4.17. Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutte gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza Ds può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare

l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori.

## **Art. 5. DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **5.1. Androni e vestiboli**

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

### **5.2. Ballatoio**

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

### **5.3. Delimitazioni perimetrali esterne**

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

### **5.4. Edificio**

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

### **5.5. Linea di colmo**

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

### **5.6. Linea di gronda**

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

### **5.7. Loggia**

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

### **5.8. Piano di campagna o quota zero**

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

### **5.9. Piano interrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso della struttura portante (se sottostante un edificio) inferiori alla quota del piano di campagna naturale o sistemato nei limiti consentiti e comunque avente una quota del pavimento finito sovrastante non superiore a 20 cm.

In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del piano campagna naturale o sistemato nei limiti consentiti.

### **5.10. Piano seminterrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna naturale o sistemato nei limiti consentiti e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna naturale per un massimo di m. 1.50.

### **5.11. Piano sottotetto**

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

**5.12. Piano terra o terreno**

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna naturale o sistemato nei limiti consentiti o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna naturale o sistemato nei limiti consentiti inferiore o uguale a 20 cm.

**5.13. Portico**

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

**5.14. Soppalco**

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari, avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

**5.15. Spazi residenziali accessori**

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati, ad esempio, a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

**5.16. Spazi residenziali primari e di servizio**

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati, ad esempio, a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

**5.17. Sporti aggettanti aperti**

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

### **5.18. Superficie non residenziale (Snr)**

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

### **5.19. Superficie utile abitabile (Su)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

### **5.20. Tettoia**

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

### **5.21. Volumi tecnici**

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di

trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

## **Art. 6. DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI**

### **6.1. Case a corte**

Tipo edilizio con pertinenza costituita da spazio distributore interno comune (corte) accessibile dal percorso esterno attraverso un passo carrabile. La struttura costruita si organizza attorno alla corte/cortile, spazio necessario all'abitazione stessa dove si compiono anche operazioni di lavoro. Il tessuto edilizio che ne consegue deriva per definizione da impianti di domus e/o edilizia specialistica romana.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
- spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
- i vari piani dell'edificio;
- corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

La giacitura dei manufatti è prevalentemente perimetrale alla corte e non sempre continua lungo tutto il lotto: in quest'ultimo caso la continuità è garantita da muri di cinta posti a filo strada. In ogni caso, è sempre leggibile la dimensione complessiva e unitaria della corte, il cui centro è talvolta occupato da pozzi per l'acqua o da alberature. Lo spazio di pertinenza, contraddistinto da una superficie permeabile quasi priva di piante d'alto fusto, oltre ad essere luogo di passaggio, è anche area comune a margine dell'unità residenziale e rurale.

### **6.2. Case a schiera**

Tipo edilizio costituito da casa aggregata in successioni contigue, con area di pertinenza non distributrice contrapposta al fronte e con aperture verso la strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- l'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;

- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

### **6.3. Villa e villino**

Tipo edilizio di impianto mono-bifamiliare con area di pertinenza non distributrice (parco o giardino) contrapposto al fronte ed accessibile dall' esterno tramite un passo carrabile. Si possono individuare due tipi:

1. la villa storica di origine nobiliare quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
2. il villino borghese otto-novecentesco.

Con il progetto di intervento dovrà essere effettuata una valutazione della qualità e dell'origine dell'edificio atta a individuare opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale e progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore;
- spazio distributore e spazio distribuito;
- la gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;
- la gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- il rapporto con l' area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);
- gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

### **6.4. Casa unifamiliare**

Si definisce edificio unifamiliare un immobile destinato in maniera esclusiva ad abitazione di un solo nucleo familiare, completamente isolato su quattro lati (fronti perimetrali direttamente aerate), con superficie massima di mq. 150, calcolata come sommatoria tra la superficie utile e il 60% della superficie non residenziale.

Edifici singoli non appartenenti ai tipi indicati al paragrafo 7.3, purchè abbiano caratteristiche tipologiche idonee ed una superficie maggiore di 150 mq., sono assimilabili ai tipi edilizi della villa e del villino.

Ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 17, comma 3, lettera b), del D.P.R. 380/2001, per edificio unifamiliare si intende altresì quello che presenta le seguenti caratteristiche: edificio terratetto, isolato o a schiera, direttamente aerato e con almeno due fronti esterni, funzionalmente indipendente e utilizzabile da una sola famiglia, che anche dopo l'intervento richiesto presenta una superficie complessiva massima di mq. 150 come sopra calcolata, nonché riferito alla mappa catastale ad un' unica particella.

Il carattere dell'edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo eventuale intervento edilizio.

### **6.5. Casa in linea**

Tipo edilizio plurifamiliare con area di pertinenza non distributrice (cortile) contrapposto al fronte ed accessibile dall'esterno attraverso un passo carraio in cui l'aggregazione degli alloggi avviene secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distruzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc...). Generalmente derivato da un nuovo impianto su percorso matrice.

### **6.6. Casa a torre**

E' caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, con elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato originariamente a stalla e con ampi portali, era nettamente separato dal piano superiore, a cui si accedeva tramite una scala esterna. Il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo edilizio è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a volta in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- portale, scala, spazio distributore;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- la tradizionale tecnologia costruttiva;
- volume e forma compatta;
- la pianta generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5-6,5 m;

- le aperture del prospetto.

### **6.7. Edifici specialistici**

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

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

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

### **6.8. Elementi superfetativi**

Si definiscono “elementi superfetativi” estranei all'organismo edilizio:

- aggiunte o modificazioni al processo tipologico non integrabili nel tipo precedente e che non abbiano contribuito a definire né una variante rispetto all'originaria tipologia né un nuovo tipo;
- aggiunte o modificazioni generate da particolari e contingenti esigenze individuali non costituenti una testimonianza significativa della storia del fabbricato;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli alle esigenze igieniche e di abitabilità nonché alteranti i rapporti fra edificio e spazi liberi (porticati o logge, spazi a verde, o lastricati sia pubblici che privati) o fra edificio e strada.

## **Art. 7. DESTINAZIONI D'USO**

### **7.1. Generalità**

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

## **7.2. Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

## **7.3. Classificazione delle destinazioni d'uso**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei **Gf** riportati nel seguente prospetto:

### **Gf1 Residenza**

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

### **Gf2 Attività produttive del settore secondario**

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

#### Gf2.1 Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

#### Gf2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

### Gf2.3 Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

### **Gf3 Attività terziarie**

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo **Gf 4**.

Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Gf3.1 Medie attività, aventi SLP >150 e <=500 mq

Gf3.2 Grandi attività, aventi SLP >500 mq

### **Gf4 Attività commerciali**

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

Gf4.1 Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

Gf4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

Gf4.2 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo. Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Gf4.2.1 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone. Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

Gf4.2.2 Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Gf4.3 Attività di commercio all'ingrosso

Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.

Gf4.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse. Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

## **Art. 8. COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA E INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA**

Ai fini della determinazione dei criteri attuativi per la regolamentazione della compensazione e incentivazione urbanistica, il Consiglio Comunale con apposita deliberazione, dovrà approvare, entro 180 giorni dall'avvenuta efficacia degli atti di PGT, idoneo Regolamento.

L'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione urbanistica comporta, da parte del soggetto richiedente, la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa, ove specificatamente previsto, o della richiesta di titolo abilitativo mediante sottoscrizione di una convenzione con il Comune.

### **8.1. Compensazione ecologica preventiva**

Ai sensi dell'art. 11 comma 3 della l.r. 12/05, il presente Piano delle Regole prevede il ricorso all'utilizzo della compensazione ecologica preventiva per interventi finalizzati alla realizzazione della rete ecologica comunale.

In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo o di titolo edilizio convenzionato devono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento. La compensazione ecologica preventiva si realizza attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati, percorsi ciclopeditoni, fasce boscate, sistemazioni dei terrazzamenti esistenti, mantenimento di aree a prato permanente proporzionate alla quantità di suolo utilizzato nella trasformazione urbanistica.

Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate ed indicate negli elaborati grafici del documento di piano come "Ambiti di Valore

Paesaggistico, ambientale ed Ecologico” o altri interventi rappresentati dalla tav. PR5 del Piano delle Regole e dalla tav. PS3 del Piano dei Servizi.

### **8.1.1. I criteri applicativi della compensazione ecologica preventiva**

Ogni intervento di nuova costruzione appartenente agli Ambiti di Trasformazione urbanistica (AT) sarà subordinato al pagamento di una somma a titolo di compensazione ecologica.

Il calcolo degli importi dovuti è dato dalla seguente formula:

$$Ce = St \times (Vamt + Vss \times 50\%)$$

dove:

Ce = Importo compensazione ecologica preventiva

St = Superficie territoriale

Vamt = Valore agricolo medio terreni

Vss = Valore soprassuolo

Il valore agricolo medio dei terreni è riferito all'anno 2012 e, nel caso di Dongo, aventi destinazione a prato. Tale valore è desunto dal Comunicato Regionale 9 gennaio 2012, n. 1 – paragrafo 5.2.d e ai valori comunicati annualmente da Regione Lombardia.

Il Valore del soprassuolo, riferito all'anno 2012, deriva dal Decreto n. 13143 del 15.12.2010 della Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

Ogni anno tali valori saranno adeguati in conformità alle variazioni del valore agricolo medio dei terreni e a quello del soprassuolo.

Gli introiti così generati dovranno essere accantonati dal Comune in apposito capitolo di bilancio e vincolati alla realizzazione degli interventi previsti per la rete ecologica comunale.

In alternativa alla monetizzazione il soggetto richiedente l'intervento di trasformazione urbanistica potrà cedere gratuitamente al Comune aree di interesse comunale secondo le attuali previsioni di piano o realizzare direttamente le opere previste dal Piano a titolo di compensazione ecologica preventiva purchè l'ammontare delle stesse sia uguale o superiore a quanto previsto dalla monetizzazione.

Nel caso in cui nella Scheda relativa agli Ambiti di Trasformazione (Elaborato DP10.3) sia prevista la cessione gratuita di aree al Comune e questa avvenga in misura totale, l'importo previsto a titolo di compensazione ecologica preventiva verrà ridotto del 50%.

Tale riduzione si applica altresì anche nei seguenti casi:

- a) cessione gratuita al Comune di aree previste all'interno del progetto di rete ecologica comunale;
- b) realizzazione diretta di interventi previsti dal progetto di rete ecologica comunale.

Se il nuovo fabbricato derivante dalla trasformazione apparterrà alla classe energetica B o superiore l'importo dovuto a titolo di compensazione ecologica preventiva verrà ridotto del 30%.

Oltre a quanto previsto per la realizzazione della rete ecologica comunale potranno essere realizzati interventi finalizzati al recupero e alla conservazione dei terrazzamenti in muratura presenti sui versanti immediatamente a monte dell'abitato.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge.

A tal fine il Comune, definisce, entro sei mesi dall'avvenuta pubblicazione sul BURL del PGT, il Regolamento per l'attuazione e gestione della Compensazione ecologica preventiva nell'ambito del territorio comunale.

Nella tabella seguente sono riportati gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT e i relativi importi da corrispondere al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

**TABELLA IMPORTI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA**

Ambito di Trasformazione	Titolo abilitativo	Superficie territoriale (St)		Superficie soggetta a compensazione	Valore agricolo medio terreni anno 2012 Prato		Valore soprassuolo Anno 2012 Decreto n. 13143 del 15.12.2010 (applicato al 50%)	Importo monetizzazione per compensazione ecologica preventiva	Importo monetizzazione ecologica ridotto del 50% in caso di cessione gratuita di aree al Comune	Importo monetizzazione ecologica ridotto del 30% per interventi edilizi con classe energetica B o superiore
		mq.	mq.		€/mq	€/mq				
AT01	PdC conv.	3.831	3.831	3.831	4,01	1,211	20.002	10.001	14.001	
AT02	PdC conv.	747	747	747	4,01	1,211	3.900	1.950	2.730	
AT03	PdC conv.	1.205	1.205	1.205	4,01	1,211	6.291	3.146	4.404	
AT04	PdC conv.	3.087	3.087	1.661	4,01	1,211	8.672	4.336	6.070	
AT05	PdC conv.	2.586	2.586	2.586	4,01	1,211	13.502	6.751	9.451	
AT06	PdC conv.	5.182	5.182	4.904	4,01	1,211	25.604	12.802	17.923	
AT07	PdC conv.	3.718	3.718	3.718	4,01	1,211	19.412	9.706	13.588	
AT08	PdC conv.	1.114	1.114	1.114	4,01	1,211	5.816	2.908	4.071	
AT09	PdC conv.	4.212	4.212	4.212	4,01	1,211	21.991	10.995	15.394	
AT10	PdC conv.	893	893	893	4,01	1,211	4.662	2.331	3.264	
AT11	Straisciato a seguito parere VAS Provincia									
AT12	PdC conv.	1.246	1.246	1.246	4,01	1,211	6.505	3.253	4.554	
AT13	Straisciato a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014)									
AT14	Straisciato a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014)									
AT15	P.A.	10.622	10.622	10.622	4,01	1,211	55.457	27.729	38.820	
AT16	PdC conv.	913	913	913	4,01	1,211	4.767	2.383	3.337	
AT17	P.A.	29.485	22.518	22.518	4,01	1,211	117.566	58.783	82.297	
AT18	PdC conv.	2.843	2.843	2.843	4,01	1,211	14.843	7.422	10.390	
AT19	P.A.	29.973	13.197	13.197	4,01	1,211	68.902	34.451	48.231	
AT20	Straisciato a seguito parere compatibilità PGT con PTR (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014)									
AT21	P.A.	8.163	6.912	6.912	4,01	1,211	36.088	18.044	25.261	
<b>TOTALE</b>		<b>109.820</b>	<b>83.122</b>	<b>83.122</b>			<b>397.892</b>	<b>198.946</b>	<b>278.525</b>	

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005

## **8.2. Incentivazione urbanistica**

L'Amministrazione comunale, sempre sulla base dei criteri definiti dall'art. 11 della L.R. 12/05, ha inoltre previsto di attivare una disciplina di incentivazione edilizia volta al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale del territorio comunale. La promozione opera nella qualità delle dotazioni impiantistiche, strutturali e nell'uso di materiali dell'edilizia residenziale e produttiva, e verrà applicata a tutti gli edifici che, per la loro qualità controllata e dotazione di dispositivi per l'utilizzazione di energie alternative, verranno promossi con incrementi della possibilità edificatoria.

Il Piano delle regole detta le norme a cui il Comune si attiene per l'attribuzione di diritti edificatori premiali esplicabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate in documenti comunali all'uopo deliberati.

Alla presentazione del titolo abilitativo convenzionato il richiedente deve corredare il progetto con ogni documento e studio (sottoscritti da tecnici abilitati) utile e necessario per comprovare i caratteri dell'intervento, anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazionali, delle quali si fa menzione nella convenzione e nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del Comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivante.

L'Ufficio Tecnico alla richiesta dell'agibilità, verifica la effettiva rispondenza delle opere a quanto previsto nel progetto.

La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti in relazione al progetto presentato.

In caso di mancato adempimento di obbligazioni per l'efficienza energetica e di qualificazione paesaggistica dedotte ai fini dell'ottenimento del diritto edificatorio, viene assegnato un termine temporale per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di inadempimento, il Comune dichiara l'annullamento del diritto edificatorio incentivante trovando pertanto applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

### 8.2.1. I criteri premiali (bonus volumetrici)

Così come previsto dall'applicazione della perequazione e coerentemente a quanto indicato anche dall'art. 11, comma 5 della LR 12/05 negli interventi di trasformazione urbanistica vengono stabiliti alcuni criteri premiali traducibili in bonus volumetrici.

L'incremento volumetrico derivante dall'applicazione dei criteri premiali per ogni singolo ambito di trasformazione e/o espansione è rappresentato dalla tabella seguente:

Ambiti	Volumetria premiata 15%
	mc.
AT01	258
AT02	50
AT03	81
AT04	-
AT05	174
AT06	330
AT07	-
AT08	75
AT09	284
AT10	59
AT12	83
AT15	-
AT16	61
AT17	-
AT18	650
AT19	-
AT21	-
<b>TOTALE</b>	<b>2.105</b>

Le condizioni di applicazione della premialità volumetrica riguardano esclusivamente i seguenti aspetti:

- contenimento dei consumi energetici e produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- qualità architettonica e qualità urbanistica dell'intervento

Le percentuali di incremento volumetrico pertanto saranno le seguenti:

Descrizione	Bonus volumetrico (%)
<b>Contenimento dei consumi energetici mediante produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili (Classe A o A+)</b>	<b>10%</b>
<b>Qualità architettonica e urbanistica dell'intervento</b>	<b>5%</b>

L'applicabilità dei predetti benefici dovrà essere attuata mediante approfondite valutazioni progettuali demandate alla Commissione Comunale per il Paesaggio la quale stabilirà modalità e criteri per la valutazione dei progetti stessi.

### **8.3. Compensazione urbanistica**

Ai sensi dell'art. 11 comma 3 della l.r. 12/05, il presente Piano delle Regole prevede il ricorso all'utilizzo della compensazione urbanistica ai fini della realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale.

Il Comune potrà utilizzare, ai fini dell'applicazione della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permutate o altre forme consentite dalla legge.

A tal fine il Comune, definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di Compensazione nell'ambito del territorio comunale.

## **Art. 9. MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO CON VARIAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO**

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Ogni intervento che comporti una variazione del peso insediativo, sia di tipo residenziale che terziario o produttivo, compreso il recupero dei sottotetti, concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

### **9.1. Dotazione minima di aree per servizi**

In tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di modifica della destinazione d'uso in atto, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi computabili come segue:

- Residenza 18,00 mq per ogni abitante teorico insediabile, come da normativa vigente.  
(Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati secondo la normativa vigente che indica un indice volumetrico pari a 150 mc/abitante).
- Terziario 100% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi
- Commercio 100% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi
- Industria e artigianato 20% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi.

Nei casi di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso la determinazione degli standard è calcolata come segue:

- Per gli ampliamenti degli edifici esistenti: sull'effettivo aumento della SLP;
- Per i mutamenti di destinazione d'uso: sull'effettivo aumento del carico insediativo derivante dalla differenza tra lo standard dovuto per la destinazione esistente e quello dovuto per la nuova destinazione d'uso richiesta.

#### **Art. 10. AREE DI PERTINENZA**

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SLP o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo, mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, atto da trascriversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio del titolo abilitativo, deve indicare il volume o la SLP utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di

terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente PGT, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, periodo decorrente dalla data di adozione del precedente PRG e quella di adozione del presente Piano delle Regole.

## **Art. 11. NORME RELATIVE A MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI E ACCESSI**

### **11.1. Muri di sostegno**

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

Verso le pubbliche vie e in generale gli spazi pubblici, i muri di sostegno di terrapieno artificiale non possono superare 2,00 ml di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto del marciapiede esistente o previsto in progetto. Per contenere terrapieni di altezza superiore a 2,00 ml dovranno essere realizzati a gradoni con distanza minima tra muro e muro di 1,50 ml, area che verrà opportunamente piantumata. Nel caso in cui tali muri prospettino una strada di tipo carrabile, dovranno essere arretrati di 1,00 ml dal ciglio strada. Nel caso invece in cui prospettino una strada di tipo pedonale, di cui non è previsto ampliamento, dovranno essere arretrati di 0,50 ml. dal filo strada.

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

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

## 11.2. Recinzioni

All'interno degli ambiti non di rete ecologica le recinzioni dovranno essere di tipo aperto, preferibilmente realizzate con disegno semplice e di altezza massima totale, compreso eventuale cordolo in muratura, di ml 2,00. L'eventuale cordolo in muratura potrà avere un'altezza massima di 0,80 ml.

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

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

Nel caso di fondi contigui aventi livelli diversi l'altezza della recinzione si misura dalla quota del terreno naturale oggetto di intervento.

L'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade pubbliche non dovrà essere inferiore a ml 1,00. Tale arretramento potrà essere ridotto a 0,50 ml. previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica, regolarmente trascritto nei registri immobiliari che impegni il proprietario a rimuovere la recinzione a proprie spese in caso di allargamento della sede stradale.

In presenza di marciapiede lungo le strade le recinzioni potranno essere realizzate a filo del marciapiede stesso.

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

Nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale, eventuali recinzioni potranno essere ammesse, in conformità a quanto previsto dall'articolo 11, comma 8a), punto 5) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PTCP, solo se poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali.

La costruzione di recinzioni permanenti poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali sono ammesse per un'altezza massima di ml 2,00 e costituite da rete zincata a maglia quadrata sorretta da pali in legno o ferro, con relativa fondazione.

Le recinzioni nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale dovranno salvaguardare l'esistenza dei passaggi esistenti, finalizzati alla fruibilità dei pascoli e dei boschi da parte della

popolazione. In presenza di sentieri, passaggi di uso pubblico, mulattiere, ecc. le recinzioni di cui sopra dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a 0,50 ml. dal ciglio degli stessi.

### **11.3. Accesso pedonale**

In presenza di marciapiedi i cancelli pedonali potranno essere realizzati a filo degli stessi. In tutti gli altri casi vale quanto previsto dall'art. 11.2.

### **11.4. Accesso carraio**

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

Ogni accesso carraio deve corrispondere ai seguenti requisiti:

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

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

Solo nel caso di dimostrata impossibilità tecnica, sono ammessi cancelli carrai dotati di comando automatizzato a distanza, in allineamento alle recinzioni esistenti.

## **Art. 12. PARCHEGGI PRIVATI**

Si considerano come parcheggi pertinenziali:

- gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati interni di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Per la verifica di

detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni prevista per legge, in caso di interventi non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi, che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliare, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio, indipendentemente dalla dimensione del medesimo. Di tale dotazione dovrà essere reperita almeno una quota non inferiore al 50% ad uso pubblico all'esterno della recinzione del lotto asservito e in adiacenza dello stesso, salvo diversa specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale. In caso di accertata impossibilità nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente, può essere monetizzata tale superficie su specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale.
- b) per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina /100 mq SLP;
- c) per la destinazione ad attività terziario commerciale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 50 mq SLP;
- d) per la destinazione produttivo - artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP
- e) per le scuole di ogni ordine e grado 2 posti macchina per ogni aula;
- f) per attività di spettacolo, cultura, ristorazione, alberghi, motels, e simili 1 posto macchina / 100 mq SLP;
- g) per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina /100 mq SLP

Tali parcheggi possono essere realizzati anche distanti dal lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo e siano aperti all'uso pubblico. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza

debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di m. 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra;

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi sia collocati all'esterno in adiacenza che distanti dal lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

I costi per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito realizzati ai sensi del presente articolo, previa approvazione del Comune, potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento cui differiscono a condizione che le aree su cui insistono vengano cedute gratuitamente al Comune.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni in adiacenza al lotto asservito o distanti da questo, compete ai relativi proprietari, salvo quanto previsto dal precedente paragrafo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SLP o al volume aggiunti in ampliamento.

Per tutto quanto qui non richiamato si rinvia agli artt. 66-67-68-69 della L.R. 12/2005.

### **Art. 13. NORME GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI**

- Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.

- Per gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, aventi SLP e/o volumetria superiore a quella prevista dai rispettivi ambiti normativi, qualora non siano inseriti nel perimetro di un piano attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza.
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sedime e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie, dei rapporti e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri di zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole di piano.

Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione che comportano una disposizione dei volumi diversa da quella preesistente, si dovranno rispettare gli indici e parametri di zona. In ogni caso dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistente.

- Per gli edifici esistenti ricadenti entro il perimetro di pianificazione attuativa, in assenza di piano attuativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- Relativamente a tutte le unità produttive, artigianali ed industriali esistenti e/o tutte le costruzioni che hanno le caratteristiche di altezza, volume e morfologia assimilabili a capannoni esistenti in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato aventi destinazione d'uso principale la residenza (Gf 1), nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la riconversione della loro volumetria in volumetria residenziale.
- Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti, assumendo come criteri di riferimento le linee guida regionali adottate/approvate dalla Giunta Regionale e dalle normative nazionali vigenti.
- Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica.
- Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione in zone contigue agli ambiti destinati all'agricoltura, in presenza di strutture agricole preesistenti quali stalle e ricoveri per animali in genere utilizzati per l'allevamento, dovranno essere realizzati ad una distanza da

queste ultime non inferiore a 100 metri. Per la presenza di piccoli allevamenti ad uso familiare si rimanda al Regolamento Locale di Igiene Tipo.

### **13.1. Edificazione in aree agricole nello stato di fatto (art. 43, comma 2 bis, 2 bis 1)**

Ai sensi dell'art.43 comma 2 bis della LR 12/05, gli interventi di nuova edificazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La tavola DP5.5 individua, a tal fine, le aree agricole nello stato di fatto assoggettate alla maggiorazione del 5% del contributo di costruzione.

## **Art. 14. CONSERVAZIONE DEL VERDE**

Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito, è fatto obbligo:

- di piantumare le aree scoperte con almeno un albero ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni;
- di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto.

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

## **Art. 15. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti **non è ammesso** negli edifici ricadenti all'interno dei seguenti ambiti:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione;
- Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico;

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 2 posti macchina per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree da destinare a parcheggio è ammessa la relativa monetizzazione.

## **Art. 16. FABBRICATI ESISTENTI ESTERNI ALL'AMBITO URBANIZZATO (Ambito non di rete)**

### **16.1. Definizioni**

La presente norma si applica esclusivamente a tutti i fabbricati rurali esterni all'ambito urbanizzato che alla data di adozione del presente Piano non sono stati interessati da precedenti interventi edilizi rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 27, lettere d) ed e) della L.R. 12/2005.

Per tutti i fabbricati rientranti nell'ambito applicativo del presente articolo sono ammessi cambi di destinazione d'uso da rurale ad abitazione alle condizioni previste dall'art. 10.

Essi sono pertanto classificabili, secondo la loro ubicazione, in:

- fabbricati ricadenti in aree agricole e boschive
- fabbricati ricadenti in aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e secondo la tipologia dell'edificato in:
  - fabbricati rurali riuniti in aggregazioni (Monti)
  - fabbricati rurali sparsi

#### **16.1.1. Fabbricati rurali riuniti in aggregazioni (Monti)**

I nuclei al di fuori del perimetro dell'ambito non di rete sono fondamentali elementi di presidio del territorio.

I "monti" sono composti da manufatti costituenti unità edilizia, aggregati in nuclei, costruiti a supporto dell'allevamento e delle attività agricole e forestali. La configurazione è assai varia, dal singolo edificio all'arcipelago di manufatti isolati disposti lungo le curve di livello o in porzioni di suolo meno acclivi, in presenza di strade carrabili o di tracciati pedonali.

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

Oggi i "monti" sono prevalentemente seconde case. Le alberature e il loro rapporto con gli edifici sono parte essenziale del loro valore ambientale. Obiettivo di qualsiasi intervento deve essere la salvaguardia attraverso il riuso di un patrimonio edilizio e storico specifico dei luoghi, anche dopo la perdita della sua funzione originale. La destinazione prevedibile e consentita è quella della conduzione di fondi agricoli, della cura dei boschi, residenziale, del tempo libero, legata ad attività culturali e assistenziali relative al lavoro agricolo.

#### **16.1.2. Fabbricati rurali sparsi**

Si definiscono fabbricati rurali sparsi le unità edilizie singole o costituenti un raggruppamento non superiore a 3 edifici. La distanza minima tra i vari manufatti, generalmente, non è inferiore a 20 metri.

### **16.2. Interventi ammessi**

#### **16.2.1. Fabbricati ricadenti in aree agricole e boschive**

Per i fabbricati esistenti ricadenti in aree agricole e boschive sono consentiti i seguenti interventi:

- cambi di destinazione d'uso da rurale a residenziale con possibilità di ampliamento;
- tipologia di intervento: art. 27 della L.R. 12/2005 lettere a) b) c) d).

Per i fabbricati esistenti situati ad una quota inferiore a 400 m.s.l.m.:

- aventi una superficie coperta (Sc) fino a 60 mq: superficie coperta fino ad un massimo di 85 mq (esistente + nuovo) per edificio singolo;
- aventi una superficie coperta (Sc) oltre 60 mq: volume esistente fuori terra+35%

Per i fabbricati esistenti situati ad una quota superiore a 400 m.s.l.m.:

- superficie coperta fino ad un massimo di 50 mq (esistente + nuovo) per edificio singolo;

### **16.3. Prescrizioni particolari**

Tutti gli interventi previsti dal presente paragrafo saranno consentiti solo ad avvenuta dimostrazione e impegno del richiedente a realizzare a sua cura e spese, previo parere vincolante del Comune, l'allacciamento alla rete idrica comunale.

Per quanto concerne le acque reflue, in caso di impossibilità all'allacciamento alla rete fognaria, si dovrà ottenere la relativa autorizzazione allo scarico da parte della Provincia di Como secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 3 del 24.03.2006 e in conformità alle "Linee guida per l'adeguamento dei sistemi di smaltimento delle acque reflue domestiche di carico organico inferiore a 50 abitanti equivalenti" approvate con D.G.P. n. 181 del 23.07.2009 modificata con D.G.P. n. 322 del 16.12.2010.

### **Art. 17. COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale, quali depositi attrezzi, tettoie di copertura di posti auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc.

Le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- possono essere costruite in aderenza o staccate dall'edificio principale;
- essere arretrati da strade e spazi pubblici di almeno 3,00 mt.;
- non superare l'altezza massima di 2,50 mt., misurata dalla quota naturale del terreno attorno all'edificio fino all'estradosso del solaio di copertura o in mancanza fino al punto di intersezione tra la falda del tetto e la muratura perimetrale. La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza massima al colmo non superiore a 3,00 mt.
- avere una superficie coperta (Sc) complessiva non superiore a mq. 20,00.

Per le costruzioni accessorie devono inoltre essere verificati gli indici di densità edilizia e superficie coperta ad eccezione delle costruzioni accessorie destinate ad autorimessa o a tettoia di copertura di posti auto.

Le costruzioni accessorie non sono assoggettate alla verifica della superficie permeabile drenante.

Tali costruzioni possono essere edificate sul confine di proprietà, purchè l'altezza massima misurata dalla quota naturale del terreno sul confine fino all'estradosso del solaio di copertura

o in mancanza fino al punto di intersezione tra la falda del tetto e la muratura perimetrale, non sia superiore a 2,50 mt. ed il loro sviluppo lungo il confine non sia superiore a 7,00 mt.

Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante. In particolare le tettoie dovranno essere aperte su tutti i lati e realizzate con strutture leggere in ferro o legno con tetto a una o due falde simmetriche.

Le costruzioni accessorie sono consentite su tutto il territorio comunale.

I manufatti edilizi destinati ad autorimessa, interrati e non possono essere realizzati su tutto il territorio comunale.

Al di fuori dell'ambito non di rete le autorimesse devono essere interrate e ai sensi dell'art. 66.1 della L.R. 12/2005 pertinenziate all'edificio principale.

Se realizzate fuori terra dovranno avere un'altezza utile non superiore a ml. 2,40, copertura a falde inclinate con pendenza non inferiore al 35% e altezza al colmo non superiore a ml. 3,80.

Possono essere costruite in aderenza o staccate dall'edificio principale e sono soggette al rispetto delle norme civilistiche, con facoltà di realizzarle anche sul confine di proprietà senza convenzione confinaria. Dovranno comunque rispettare la distanza minima dalle strade e dagli spazi pubblici prevista dalle norme specifiche dell'ambito di riferimento. Tali distanze potranno essere ridotte fino ad un minimo di ml. 3,00 previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada o spazio pubblico.

## **Art. 18. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **18.1. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole si attua tramite:

Attività edilizia libera secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici e di applicazione dei principi perequativi, compensativi e di incentivazione nei casi previsti dalle norme degli ambiti di trasformazione e di espansione.

Permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005.

Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

### **18.2. Attuazione tramite piani attuativi**

Nel Piano delle Regole sono individuati, con apposita simbologia grafica, gli ambiti dove è possibile procedere alla trasformazione urbanistica subordinata alla predisposizione di un piano attuativo. La tipologia di ogni singolo Piano Attuativo viene descritta nelle singole schede di dimensionamento così come il volume o la SLP realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a pianificazione attuativa.

Negli ambiti soggetti a piani attuativi in corso di attuazione, sono vigenti le norme e le prescrizioni stabilite dalla convenzione urbanistica fino alla scadenza della stessa in coerenza con quanto stabilito dall'art. 17 della L. 1150/1942 e dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005. Alla scadenza della convenzione, al completamento delle opere di urbanizzazione convenzionate e collaudate si applicheranno gli indici e i parametri descritti negli ambiti entro cui ricadono.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore venale, da definirsi sulla base di perizia tecnico estimativa redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale dell'immobile da acquisire.

Per i comparti, di cui al periodo precedente, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale è stabilita coerentemente con i rispettivi indici di cessione per infrastrutture applicate agli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica nel Documento di Piano.

I valori sopra indicati saranno dimezzati se le aree cedute sono individuate all'interno del perimetro del piano attuativo, in analogia al disposto dell'art. 4 comma 4 del D.M. 1444/68.

### **18.3. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato**

Il ricorso al permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2 è previsto nei seguenti casi:

1. all'interno degli Ambiti di Trasformazione e/o Espansione in applicazione alla compensazione ecologica preventiva e di eventuale ricorso ai bonus volumetrici;

2. gli interventi edilizi che riguardano immobili ricadenti in zone di particolari caratteristiche fisico, tipologico e morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale.

In particolare è ritenuto ammissibile nei seguenti casi:

- in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi quelli consistenti nella demolizione di un edificio e nella sua ricostruzione;
- tutti gli interventi di nuova costruzione, relativi ad un solo edificio;
- gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione relativi a più edifici, che essendo volti al completamento o alla riorganizzazione di un isolato di impianto urbano consolidato, pur completando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configurino un disegno urbano nuovo e un nuovo assetto infrastrutturale.

Il Permesso di Costruire Convenzionato, essendo alternativo allo strumento urbanistico attuativo, al pari di esso deve prevedere la cessione gratuita delle aree a servizio al Comune.

Laddove la cessione gratuita delle aree a servizio, a insindacabile giudizio del Comune, risulta impossibile od inopportuna per il pubblico interesse, è possibile procedere alla loro monetizzazione.

#### **Art. 19. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE**

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive, é obbligo del Comune di richiedere, a corredo della documentazione del piano attuativo o di quella prodotta per l'ottenimento del titolo abilitativo, il progetto degli interventi di bonifica da attuarsi a monte di quelli edilizi ai sensi del D.Lgs. n° 22 del 05/02/1997, e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Art. 20. INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PdR**

Secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR n° 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

## **Art. 21. TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA**

Il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole è consentito solo tra lotti contigui aventi la medesima destinazione d'uso. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

### **TITOLO III. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **Art. 22. CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

- Ambiti del tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato a media e bassa densità
- Ambiti destinati all'attività ricettiva all'aria aperta
- Ambiti a destinazione produttiva-artigianale
- Ambiti a verde privato
- Ambiti a servizi ed impianti

#### **Art. 23. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO ALL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.**

- Ambiti agricoli
- Ambiti boschivi
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

## **Art. 24. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

### **24.1. Definizioni**

Il Piano delle Regole definisce nuclei di antica formazione le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

### **24.2. Obiettivi**

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questo ambito sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano;
- il miglioramento e adeguamento delle strutture ricettive alberghiere presenti.

### **24.3. Destinazione d'uso**

La destinazione principale è la residenza (Gf1).

Sono ammesse nell'ambito dei nuclei di antica formazione le ulteriori seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi Gf 2.2 e Gf 2.3;
- le attività terziarie descritte ai gruppi Gf 3.1 e Gf 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.1, Gf 4.2.1 esclusi i locali di intrattenimento e svago, Gf 4.2.2.

Non sono ammesse nei nuclei di antica formazione le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte al gruppo Gf 2.1;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.3, Gf 4.4.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni sempreché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

#### **24.4. Allineamento edilizio**

In questi ambiti si prevede la possibilità di mantenere gli allineamenti edilizi urbani (cortina edilizia) da conservare e da valorizzare.

L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia, pertanto comporta l'obbligo di allineare sul tracciato indicato l'edificio o una sua parte.

#### **24.5. Area pubblica/tratto stradale e nodi dello spazio pubblico da riqualificare**

Rientrano in questa categoria i tracciati storici intorno ai quali si sono addensati i primi nuclei originari. Gli interventi su questi tracciati saranno indirizzati alla trasmissione dei valori storici e artistici ancora presenti ed al recupero degli impianti originari. Pertanto si promuovono azioni volte alla riqualificazione degli spazi esistenti dove questi si presentino discontinui e frammentari (nodi dello spazio pubblico), al fine di garantire l'opportuna coerenza di caratteri, le dotazioni di attrezzature e la coerenza di immagine con particolare attenzione ai percorsi pedonali, nonché dell'identità sociale.

#### **24.6. Volumi accessori**

Sono consentite costruzioni accessorie alla residenza quali box pertinenziali, tettoie, piccoli locali di deposito, anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df'", previa convenzione con i confinanti, purché la loro altezza "H" non superi m. 2.50 misurata dalla

quota naturale del terreno attorno all'edificio fino all'estradosso del solaio di copertura o in mancanza fino al punto di intersezione tra la falda del tetto e la muratura perimetrale e purché vengano rispettati gli indici "Rc".

#### 24.7. Categorie di intervento

Nei nuclei storici di antica formazione, le categorie di intervento di riferimento sono orientativamente quelle di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 con le ulteriori, prescrittive, specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento. In via generale, salvo che non sia prescritto diversamente per la categoria dell'edificio o per l'ambito, è generalmente ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Le modalità di intervento stabilite dal Piano delle regole, tenuto conto dell'importanza dell'edificio, integrano puntualmente le categorie date dalla suddetta norma regionale. Gli interventi di cui alla lett. f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono ammessi previo piano particolareggiato, piano di recupero e/o P.I.I.

#### INDIVIDUAZIONE SINTETICA DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO (fermo restando le norme di dettaglio)

CATEGORIA	DEFINIZIONE	CATEGORIE Art. 27 LR 12/05	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
A1	<b>EDIFICI E COMPLESSI DI ALTO VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> Edifici con vincolo puntuale (D.Lgs 42/2004) ovvero di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica ed emergenze storico-ambientali	lett. a) b) c)	Salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari
		Recupero sottotetti Artt. 63-64-65 LR 12/05	Non ammesso
A2	<b>EDIFICI E COMPLESSI DI ALTO VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> Edifici di valore storico-architettonico e specifico interesse ambientale (che mantengono la leggibilità di elementi e forme architettoniche originarie seppur di non elevato pregio artistico)	lett. a) b) c) d) (interna)	Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna senza alterazione dei prospetti e della copertura, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari
		Recupero sottotetti Artt. 63-64-65 LR 12/05	Non ammesso

A3	<b>EDIFICI DEL TESSUTO STORICO PROFONDAMENTE TRASFORMATI O PRIVI DI VALORE ARCHITETTONICO</b> Edifici che contribuiscono al valore d'insieme ma che hanno subito profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche	lett. a) b) c) d)	Sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma esistente. Mediante piano di recupero o particolareggiato sono possibili interventi di accorpamento e variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con i corpi di fabbrica contigui nonché modifiche dell'assetto plani volumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante
		Recupero sottotetti Artt. 63-64-65 LR 12/05	Ammesso a condizione che vengano mantenuti invariati composizione, materiali e orientamento delle falde del tetto

#### 24.7.1. Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico

Appartengono alla categoria A1 gli edifici e complessi di alto valore storico e architettonico, vincolati o monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali, che comprendono:

1. gli edifici civili (municipio, palazzi, ville con parco, ecc.);
2. gli edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, ecc);
3. gli edifici e aree rappresentanti le emergenze storiche ambientali.

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

##### Modalità d'intervento

Per gli edifici della categoria A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, volti al mantenimento integrale delle

caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico.

E' richiesta la salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di elementi estranei e ripristino dei caratteri originari.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno prevedere:

- a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
  - il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
  - la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- b) la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
  - solai a volte in muratura;
  - solai in legno;
  - scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- d) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

E' vietato inserire abbaini di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti.

Gli edifici della categoria A1 sono esclusi dall'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Con Piano Particolareggiato (di cui alla L. 1150/1942), P.I.I. (di cui alla L.R. 12/2005) o Piano di Recupero (di cui alla L.457/78), non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall'utilizzo della volumetria premiale.

#### **24.7.2. Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico**

Appartengono alla categoria A2 gli edifici e complessi di valore storico architettonico che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei “urbani” intorno agli edifici monumentali.

Si tratta dei tipi edilizi storici prenovocenteschi e novecenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio. In genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte. La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

##### Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- interventi di ristrutturazione interna ovvero demolizione con fedele ricostruzione del manufatto preesistente, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, con eliminazione degli elementi estranei e ripristino dei caratteri originari;
- altri tipi di intervento di seguito specificati per la categoria stessa.

Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle principali strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) in particolare delle facciate verso strada;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate in muratura;

- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, con strutture indicativamente uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e con modeste variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni o nuovi inserimenti solo se finalizzate al ripristino di materiali e nuove aperture secondo le tipologie originarie;
- l'apertura di porte e finestre soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e secondo le tipologie originarie;
- le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati;
- ristrutturazione con fedele ricostruzione del manufatto preesistente all'interno della sagoma dell'edificio.

Per gli edifici della categoria A2 non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

E' ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, tale tamponamento va esteso obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote e senza particolari limitazioni;

- l’inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all’interno delle murature portanti perimetrali dell’edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l’introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l’inserimento di servizi igienici e l’installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all’interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell’inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria A2, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Gli edifici della categoria A2 sono esclusi dall’applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.

Con Piano Particolareggiato e/o P.I.I. o Piano di Recupero, di cui alla L.457/78, non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall’utilizzo della volumetria premiale.

#### **24.7.3. Categoria A3 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati**

Appartengono alla Categoria A3 gli edifici del tessuto storico profondamente trasformati privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione ove è previsto un intervento di riqualificazione edilizia ed urbana.

##### Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Sono ammessi (con Permesso di Costruire/SCIA/DIA) gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque

le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con accorpamenti volumetrici e variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui.

Inoltre sono ammessi:

- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- e' ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, tale tamponamento va esteso obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- l'eventuale mantenimento delle facciate o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per le ricostruzioni (nel caso di demolizione e ricostruzione), l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza della linea di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di n. 3 piani;
- l'accorpamento all'edificio principale delle volumetrie di locali accessori esterni e superfetazioni.

Per tutti gli edifici della categoria A3 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.

Per gli edifici della categoria A3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Per gli edifici della categoria A3 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;

- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- interventi di restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, con eliminazione degli elementi estranei e ripristino dei caratteri originari, ristrutturazione interna, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione all'interno della conformazione volumetrica con accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui;
- gli altri tipi di intervento specificati per la categoria stessa.

Gli interventi edilizi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle principali strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) in particolare delle facciate verso strada;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate in muratura;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, con strutture indicativamente uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e con modeste variazioni delle quote esistenti;
- l'eventuale conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni o nuovi inserimenti solo se finalizzate al ripristino di materiali e nuove aperture secondo le tipologie originarie;
- l'apertura di porte e finestre soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e secondo le tipologie originarie;
- le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri;

- l'impiego preferibilmente di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Sono inoltre ammessi:

- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria A3, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

Per gli edifici di categoria A3 la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), nelle modalità ammesse, è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

Per gli edifici della categoria A3 l'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti è ammessa senza alterazione delle altezze di colmo, di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini, terrazzi o altre alterazioni delle falde di copertura.

Con intervento diretto e per la finalità di conseguire allineamenti sul fronte strada con edifici contigui sono ammessi modesti incrementi volumetrici e comunque non superiori al 10% della volumetria esistente dell'edificio interessato.

#### **24.7.4. Interventi di cui alla legge 12/2005 - art. 27 lett. d) (demolizione e ricostruzione) e lett. e)**

Con Piano Particolareggiato e/o P.I.I. o con Piano di Recupero, di cui alla L.457/78 possono essere consentiti gli interventi di cui alla lett. d) (demolizione e ricostruzione) e alla lett. e) dell'art. 27 della L.R. 12/05 anche mediante un ulteriore incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale fino al 15% della volumetria esistente.

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

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

Il Piano di Recupero è ammesso anche per un solo fabbricato. Il volume esistente dovrà essere certificato all'Ufficio tecnico comunale, con perizia giurata corredata da grafici e fotografie a cura del tecnico progettista. Rapporto di copertura e altezza massima saranno definite dal Piano attuativo.

In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a quella massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quello di intervento.

Nel caso di edifici in aderenza l'altezza massima sarà pari a quella dell'edificio a cui il fabbricato oggetto di intervento si "appoggia".

Il Piano attuativo di recupero dovrà prevedere la contestuale individuazione delle aree standard, calcolate ai sensi dell'art. 10 delle presenti norme.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

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

## **Art. 25. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **25.1. Definizione**

E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. E' costituita da tessuti prevalentemente isolati rispetto ai nuclei di antica formazione, caratterizzati quasi esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (unifamiliari e piccole palazzine).

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione sono suddivisi in relazione alle caratteristiche di densità edilizia e tipologica, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti a media densità edilizia;
- ambiti a bassa densità edilizia

Per entrambi i sottoambiti valgono gli stessi criteri attuativi di seguito specificati fatta eccezione per l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf).

#### **25.1.1. Ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità**

Sono rappresentati dal tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, posto a corona rispetto ai nuclei urbani di più antica formazione e caratterizzato dalla presenza di un patrimonio edilizio semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e di unità abitative mono-bifamiliari. Gli edifici singoli o aggregati sono arretrati rispetto alla strada, hanno aree pertinenziali con parcheggi e giardini.

#### **25.1.2. Ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità**

Si identifica come "tessuto aperto" caratterizzato dalla prevalente destinazione residenziale con edifici mono-bifamiliari a 1, 2 o 3 piani; gli edifici sono isolati su lotti di limitate dimensioni, con densità fondiaria media e con discreta dotazione di verde pertinenziale. I corpi di fabbrica sono sempre arretrati rispetto al filo stradale: le loro relazioni con i tracciati urbani, sia di lottizzazione - spesso aventi sezioni ridottissime che di rango superiore, sono limitate alle recinzioni, alla collocazione e alla caratterizzazione degli accessi pedonali e carrabili.

## 25.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

## 25.3. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (Gf 1)

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- tutte le attività produttive descritte ai gruppi Gf 2 ad eccezione dei gruppi Gf2.2 e Gf2.3;
- tutte le attività commerciali ad eccezione dei gruppi Gf4.1.1, Gf4.2.1 e Gf4.3.

## 25.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione sono suddivisi in due gruppi aventi indici di utilizzazione fondiaria differenziati in funzione dell'appartenenza al relativo sottoambito.

**Tessuto a media densità =  $U_f \leq 0,33$  mq/mq**

**Tessuto a bassa densità =  $U_f \leq 0,17$  mq/mq**

**Rc  $\leq 30\%$**

**Spd  $\geq 40\%$**

**H  $\leq$  m. 10.50**

**Dc  $\geq$  m. 5.00**

**Df  $\geq$  m. 10.00**

**Ds  $\geq$  m. 5.00**

**Numero massimo di piani abitabili: 3 (tre)**

## 25.5. Prescrizioni particolari

Nel caso di edifici esistenti, con altezza massima superiore a quella prevista per il relativo ambito, aventi l'ultimo piano a sottotetto non agibile, è consentita la trasformazione degli

spazi interni a fini abitativi a condizione che venga mantenuta invariata l'altezza di gronda e le altezze interne dei locali abitativi rispondano ai requisiti minimi di abitabilità previsti dal Regolamento Locale di Igiene.

Nelle zone del Tessuto Urbano Consolidato le aree inedificabili previste dall'art. 18 delle Norme del PTCP potranno essere conteggiate ai fini dell'edificazione, fermo restando l'obbligo dell'arretramento minimo di mt. 20 dal perimetro del fabbricato di interesse storico-architettonico di riferimento.

Nel caso in cui all'interno di un lotto edificabile sia presente un'area destinata a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, questa potrà essere conteggiata ai fini volumetrici applicando, in ogni caso, un indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  pari a 0,35 mq/mq, solo a condizione che detta area venga ceduta gratuitamente al Comune.

Nel caso di interventi di cui all'art. 27, lettera e) della L.R. 12/2005 si dovrà presentare, unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire/SCIA/DIA adeguata documentazione attestante l'assoggettabilità o meno dell'intervento a quanto previsto dall'art. 43, comma 2-bis della stessa legge regionale.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa e media densità sarà consentito il ricorso alla compensazione urbanistica mediante atto convenzionale con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 8.3 del presente Corpo Normativo.

#### **25.6. Verde e sistemazione della parte inedificata dei lotti**

- La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sotto suolo, sarà sistemata a verde o pavimentata: le pavimentazioni non potranno occupare più del 20% della superficie libera da edificazioni sopra o sotto suolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero ogni 50 mq di superficie libera.
- E' vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi d'alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o per le cose.
- In tutti gli interventi edilizi dovrà essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) nonché l'indicazione degli alberi

dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione, età, è ammesso esclusivamente per le cause indicate ai precedenti paragrafi; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo. Inoltre il progetto dovrà essere accompagnato dalla individuazione dell'area di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti.

- In caso di interventi di nuova edificazione su lotti liberi o di sistemazione delle parti inedificate dei lotti, dovranno essere posti a dimora alberi in modo da avere complessivamente almeno una pianta ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni sopra e sotto suolo. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto ai fabbricati ed alle viste dagli spazi pubblici e privati, rispettando i sestri di impianto specifici delle specie arboree considerate.
- Non sono ammessi movimenti di terra né modificazioni dell'assetto del suolo se non per lievi ondulazioni del terreno che potranno comportare rilievi o avvallamenti fino m. 0,50 rispetto alla quota media del lotto precedente la sistemazione.



I campeggi possono inoltre essere dotati di attrezzature di vendita (spaccio, bazar etc.) e di ristoro (ristorante, tavola calda, rosticceria, bar etc.) nonché di altri servizi accessori necessari all'organizzazione ed al miglior funzionamento dell'esercizio, compresi impianti e attrezzature sportive o ricreative di tipo vario.

### 26.3. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

#### a) STRUTTURE DI SERVIZIO, ATTREZZATURE E IMPIANTI COMPLEMENTARI

**Uf = 0,20 mq/mq**

**H ≤ m. 6.00**

**Dc ≥ m. 5.00**

**Df ≥ m. 10.00**

**Ds ≥ m. 10.00**

**Numero massimo piani fuori terra: 2 (due)**

**Capacità ricettiva massima uguale alla somma di:**

- Capacità ricettiva media delle aree per turisti con mezzi propri: **4 ab./piazzaola;**
- Capacità ricettiva media dei bungalows per turisti senza mezzi propri: **4 ab./piazzaola;**

**Superficie abitabile dei bungalows**

- minimo mq 10,00;
- massimo mq 40,00;

**Parcheggi pertinenziali** (in aggiunta alla superficie minima destinata a piazzaola): **1 posto-auto/piazzaola o bungalow + 10%.**

#### b) PIAZZUOLE

La dimensione minima delle piazzuole dovrà essere di mq 45 per il 95% delle stesse; saranno ammesse piazzuole con superficie di mq 30 in numero non superiore al rimanente 5%.

La parte a prato libero o piantumato dovrà essere prevalente (50% della superficie complessiva) al netto della superficie della roulotte e relativo preingresso/veranda .

La pavimentazione delle zone scoperte dovrà essere realizzata con materiali tipo ghiaia, elementi lignei, lapidei rigorosamente posati a secco.

c) PREINGRESSI (alternativi alle verande parasole)

La superficie coperta dovrà essere non superiore a mq 10,00.

L'altezza massima dovrà essere non superiore a quella dell'allestimento mobile di cui è pertinenza.

I materiali utilizzabili potranno essere la tela (colore a tinta unita) o il legno (con colore naturale).

d) VERANDE PARASOLE IN TELA (alternative o contenenti i preingressi)

La superficie coperta non dovrà superare la lunghezza della roulotte. Il cucinotto potrà trovarsi al di fuori della sagoma della veranda e della roulotte.

L'altezza massima dovrà essere non superiore a quella dell'allestimento mobile di cui è pertinenza, con la possibilità di un sopralzo massimo di 50 cm.

e) RECINZIONI

Sono ammesse recinzioni nelle piazzole, per ragioni di sicurezza, da realizzarsi in legno. Tali recinzioni dovranno essere dotate di accesso pedonale della larghezza massima di ml 1, così da non consentire l'accesso alle auto.

In questi Ambiti l'attuazione avviene attraverso lo strumento del Permesso di costruire convenzionato. Fino alla definitiva approvazione del Permesso di costruire convenzionato:

- gli edifici esistenti possono essere oggetto solo di interventi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, lettere a) e b);
- non sono ammessi cambi di destinazione d'uso;
- non sono ammessi ampliamenti delle strutture fisse esistenti o l'attivazione di nuove funzioni collegate alla L.R. 15/2007.

Il PR rimanda alla predisposizione di dettaglio del Permesso di costruire convenzionato per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- l'assetto urbanistico definitivo;
- le modalità di intervento per gli edifici esistenti;
- la definizione progettuale dei servizi interni all'ambito e di quelli da convenzionarsi all'esterno;
- la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale.

E' consentita l'installazione di case mobili nel rispetto delle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. X/328 del 04.03.2014.

Il Permesso di costruire convenzionato potrà prevedere la possibilità di trasformazione delle strutture ricettive precarie attuali in strutture fisse (bungalow), solo a patto di una riduzione di almeno 30% della superficie coperta attuale e del recupero di idonei spazi a parcheggio, nella misura da definirsi in convenzione.

Condizione indispensabile per poter dar corso al Permesso di costruire convenzionato è l'allacciamento preventivo al sistema fognario, così come previsto dalle normative vigenti in materia di scarichi.

#### **26.4. Prescrizioni particolari**

Nella fascia a lago, per una adeguata profondità dal confine con la spiaggia demaniale, si dovrà realizzare una fascia a verde di protezione con elementi arborei e arbustivi autoctoni.

## **Art. 27. AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA-ARTIGIANALE**

### **27.1. Definizioni**

E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali e artigianali esistenti classificati come Tessuto produttivo – artigianale consolidato o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature esistenti. Per questi ambiti il permanere della destinazione produttiva e artigianale appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano. L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale che industriale.

Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

In tali ambiti è escluso l'insediamento di nuove industrie insalubri al di fuori della pianificazione attuativa.

### **27.2. Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive, artigianali ed industriali, descritte al gruppo Gf2, con le specificazioni ivi contenute. Sono inoltre ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa e da computarsi agli effetti della verifica dei parametri urbanistici:

- residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a mq. 100 di SLP per ciascuna unità produttiva avente una SLP non inferiore a 500 mq.; per unità produttive di minore dimensione, ma comunque aventi una SLP non inferiore a 250 mq., è consentita la realizzazione di un alloggio non superiore a mq 100 di SLP a condizione che la superficie fondiaria del lotto di appartenenza non sia inferiore a mq. 1.000;
- uffici, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 20% della SLP dell'unità produttiva principale.

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere costituito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari (o specifico atto registrato, da esibire in sede di procedura abilitative).

Sono escluse dal presente ambito tutte le altre destinazioni d'uso.

### 27.3. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

**Uf** ≤ 0.80 mq/mq

**Rc** ≤ 60%

**Spd** ≥ 40%

**H** ≤ m. 10.50 esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici

**Dc** ≥ m. 5.00

**Df** ≥ m. 10.00

**Ds** ≥ m. 5.00

Nel caso di insediamenti esistenti all'interno o adiacenti al tessuto residenziale, l'altezza massima di m. 10.50 non potrà essere superata con impianti tecnologici e volumi tecnici di nuova costruzione.

Ove non diversamente prescritto negli elaborati del presente Piano delle Regole, tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

All'atto di un'eventuale richiesta di intervento edilizio diversa dalla manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT.

Per le attività industriali esistenti classificate come 1a classe (di insalubrità), in caso di ristrutturazione dei fabbricati o del ciclo produttivo è necessario ottemperare a tutte le norme e cautele necessarie alla permanenza nell'abitato, che viene verificata e autorizzata qualora il titolare dimostri che sono state introdotte le migliori tecnologie per non recare danno alla salute e molestia al vicinato.

Per le attività ritenute compatibili sono ammessi progetti di adeguamento funzionale ed operativo, mediante ristrutturazione, ricostruzione ed anche ampliamento delle strutture esistenti.

In caso di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti dovranno essere reperite le aree a servizi e a parcheggio nella misura minima del 10% stabilita dal D.M. 1444/68 di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi di uso pubblico.

In caso di insediamento di attività commerciali compatibili che superino il 30% della SLP, le aree a parcheggio saranno computate nella misura minima del 100% della SLP commerciale da localizzarsi esclusivamente all'interno del lotto di pertinenza.

#### **27.4. Prescrizioni particolari**

- sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura e della SLP, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 150 mq e h. m 5,00);
- la ristrutturazione e la ricostruzione sono consentiti a parità di SLP esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti. Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di ml.10,00 fuori dai centri abitati, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento. L'ampliamento non può superare i parametri edilizi sopra indicati;
- in caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma Integrato d'Intervento;
- per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione;
- per le attività esistenti, in caso si verifichi la necessità di inserimento di nuove strutture adibite a impianti per attrezzature e/o magazzini automatizzati atte a rinnovare e/o integrare il ciclo produttivo, potrà essere derogata l'altezza massima prescritta per il presente ambito, tale deroga si intende assentibile unicamente per le attività produttive esistenti, escludendo da ciò le attività di logistica e autotrasporto;

### **27.4.1. Prescrizioni particolari di sostenibilità ambientale**

- superficie permeabile drenante pari o superiore al 30% della Sf;
- messa a dimora di alberi di essenze autoctone in ragione di 1 albero ogni 10 mq. di superficie filtrante;
- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane;
- rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'uso di energie alternative e rinnovabili;
- uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;

Dovranno altresì essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venir contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia, ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n. 4 del 24.3.2006, provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica. In generale tutti gli interventi nelle zone destinate ad insediamenti produttivi dovranno essere progettati nel massimo rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del tessuto urbano circostante.

In particolare, gli interventi in aree poste in contiguità od in diretto rapporto visuale con zone residenziali, dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano impiegando materiali, finiture e colori in armonia e coerenza con lo stesso, le coperture dovranno essere a falde ed i materiali di copertura dovranno tendere a riprodurre i caratteri cromatici delle coperture tradizionali in coppi.

Per ogni intervento dovrà essere presentata, oltre alla documentazione di rito, una relazione nella quale siano specificate:

- le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;
- la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento dei fumi e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico.

## **Art. 28. AMBITI A VERDE PRIVATO**

### **28.1. Definizioni**

Sono le aree costituite dai giardini privati, gli orti, gli spazi inedificati e gli spazi sportivi all'aperto di tipo privato.

### **28.2. Obiettivi**

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per queste aree sono:

- la conservazione delle aree verdi aventi notevole importanza botanica o estetica o storica;
- la conservazione dei giardini e degli orti privati;
- la realizzazione, tramite adeguata piantumazione, di “zone di filtro” fra destinazioni urbanistiche differenti;
- la realizzazione di dotazioni sportive private nel verde.

### **28.3. Destinazioni d'uso**

Questi ambiti sono sottoposti a rigorosa salvaguardia e sono inedificabili.

È vietata, inoltre, la riduzione delle essenze vegetali presenti.

Essi sono edificabili limitatamente alla realizzazione di giardini, arredi e attrezzature sportive private all'aperto ed alla realizzazione di autorimesse, mediante atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 mq ogni 10 mc dell'edificio principale sito nell'ambito, accessori e impianti tecnologici.

## **Art. 29. AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

### **29.1. Definizioni**

Sono quelle aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una attenta conservazione e valorizzazione dal punto di vista paesaggistico. Tali ambiti costituiscono il principale scenario di riferimento paesaggistico dei laghi e della montagna prealpina. Sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di superfici boscate o parzialmente boscate (arbustive e di alto fusto), da radure a prato stabile costituenti nell'insieme un patrimonio paesaggistico di pregio ambientale e panoramico. Essi costituiscono altresì elemento di supporto e integrazione alla rete ecologica comunale e pertanto riconducibili all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP oltre a quanto più avanti specificato.

### **29.2. Obiettivi**

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono:

- conservare e valorizzare l'immagine degli scenari panoramici e degli elementi costitutivi del paesaggio dei laghi prealpini e della montagna;
- favorire il mantenimento della vegetazione anche attraverso interventi silvocolturali;
- conservare la destinazione colturale a prato stabile evitando l'introduzione di vegetazione arborea o arbustiva alloctoni;
- vietare l'inserimento di qualsiasi elemento architettonico e vegetazionale che possano compromettere l'equilibrio ambientale e paesaggistico;
- favorire il recupero dei percorsi pedonali di collegamento tra lago, montagna e nuclei storici.

### **29.3. Destinazioni d'uso**

La destinazione principale è l'attività agricola e boschiva limitata al mantenimento delle strutture agricole esistenti con esclusione di tutte le altre attività.

Non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti dei fabbricati esistenti nonché destinazioni d'uso prevalenti diverse da quelle attualmente esistenti.

#### **29.4. Modalità di attuazione**

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre a quanto previsto dall'art. 16 delle presenti norme, mediante titolo abilitativo semplice, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche tipologiche edilizie preesistenti.

E' consentita la possibilità di realizzare piste di accesso ai fondi aventi una larghezza complessiva non superiore a 3,00 metri e con fondo sterrato per pendenze inferiori al 10%. Per pendenze superiori è consentita la pavimentazione, sentito preventivamente il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio. Le eventuali opere d'arte che dovrebbero rendersi necessarie dovranno realizzarsi con interventi di ingegneria naturalistica secondo il "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", di cui Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni.

Per gli interventi nelle aree boscate ricomprese in questo ambito si applica quanto previsto dalla Legge Regionale n. 31/2008 e gli interventi esclusivamente consentiti sono quelli indicati dall'art. 43, comma 4, lettere a) b) c) ed e). Sono esclusi gli interventi previsti dallo stesso comma lettere d) ed e bis).

## **Art. 30. AMBITI AGRICOLI**

### **30.1. Definizione**

A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale che compongono la struttura del paesaggio agrario. Esse, oltre all'aspetto produttivo, sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo.

### **30.2. Obiettivi**

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa;
- la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico - paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

### **30.3. Destinazioni d'uso**

La destinazione principale è l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 59 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Risulta, inoltre, ammessa l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

Risulta altresì ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante che per la loro natura di opera di urbanizzazione secondaria, possono essere collocati in qualsiasi parte

del territorio comunale (Sentenza Consiglio di Stato, Sezione V, 23 gennaio 2007, n. 192). A detti impianti, qualora già esistenti, è applicabile quanto previsto dall'art. 88 della Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza descritta al gruppo GF 1; tutte le attività produttive descritte al gruppo GF 2; tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF 3;
- tutte le attività commerciali descritte al gruppo GF 4. ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato.

In questo ambito risultano inoltre vietati:

- insediamento di allevamento di suini e comunque tutti gli allevamenti di animali senza terra;
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea;
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale; impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

#### **30.4. Parametri di edificabilità**

Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o denuncia d'inizio d'attività secondo quanto prescritto dall'art. 60 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto della vigente normativa in materia.

Gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono:

**Uf** ≤ 0.02 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

**Uf** ≤ 0.01 mq/mq sugli altri terreni agricoli;

**Uf** ≤ 0.003 mq/mq su terreni a pascolo o a prato/pascolo con un massimo di 500 mc. per azienda

**Uf** ≤ 0.02 mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo

**Rc** ≤ 10%

**H** ≤ m. 7.50 con un massimo di n° 2 piani fuori terra.

**Dc** ≥ m. 10.00 (nel caso di ampliamento di edifici esistenti la distanza è ridotta a 5.00 m.),  
m. 5,00 nel caso di abitazione dell'imprenditore agricolo

**Df** ≥ m. 10.00

**Ds** ≥ m. 10.00

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) sono incrementati del 20 per cento.

### **30.5. Modalità di attuazione**

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre a quanto previsto dall'art. 17 delle presenti norme, mediante titolo abilitativo semplice, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche tipologiche edilizie preesistenti.

E' consentita la possibilità di realizzare piste di accesso ai fondi aventi una larghezza complessiva non superiore a 2,50 metri e con fondo sterrato per pendenze inferiori al 10%. Per pendenze superiori è consentita la pavimentazione, sentito preventivamente il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio. Le eventuali opere d'arte che dovrebbero rendersi necessarie dovranno realizzarsi con interventi di ingegneria naturalistica secondo il "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", di cui Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni.

### **30.6. Prescrizioni particolari**

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai commi 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli indici di edificabilità individuati, non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva secondo quanto disposto dall'art. 59 comma 7 della L.R.12/2005 e s.m.i.

Nelle aree non servite da pubblica fognatura, tutti gli interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., si devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante il sistema della fitodepurazione ed essere regolarmente autorizzati secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

### **30.7. Distanze per le nuove costruzioni in zone contigue alle aree a vocazione agricola**

Per tutti gli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato di matrice agricola, per quanto sottende l'aspetto di reciprocità con gli ambiti a destinazione funzionale diversa da quella agricola, in particolare quelle residenziali, si richiamano e si intendono qui recepite le "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia", nel merito delle distanze da rispettare per gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle Linee Guida Regionali sopra richiamate (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia).

### **30.8. Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli**

Per gli edifici e/o complessi edilizi, fermo restando il rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici, che risultino avere destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili, oppure dismessi, caratterizzati da destinazione d'uso residenziale (Gf1) o in disuso, non connessi con la conduzione del fondo, esistenti e censiti al catasto, valgono le seguenti norme:

- sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, con mantenimento delle caratteristiche tipologiche esistenti;
- il progetto dovrà indicare con precisione: area di pertinenza quotata, stato di fatto, stato modificato, documentazione fotografica, accurata relazione tecnico-descrittiva della natura dell'intervento e delle metodologie esecutive;
- è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esistente o il cambio di destinazione verso quella residenziale;
- l'intervento che si configura come cambio di destinazione d'uso è soggetto a titolo oneroso convenzionato (Permesso di Costruire Convenzionato) con monetizzazione delle eventuali aree da destinarsi a servizi.

Per gli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione l'immobile deve avere i seguenti requisiti:

- essere dismessi dall'attività agricola da almeno 5 anni dalla data di adozione del presente PGT;
- dalla data di dismissione dell'attività agricola essere rimasto inutilizzato oppure destinato a funzione residenziale, commerciale, terziaria;
- non avere in essere alcun contratto o rapporto d'affitto agricolo sulle strutture oggetto di intervento.

L'intervento di ristrutturazione dell'immobile rurale dovrà essere attuato senza alcun pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

Il proprietario e il soggetto attuatore, fermo restando il rispetto delle distanze per gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle Linee Guida Regionali sopra richiamate (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia), dovrà sottoscrivere e trasmettere al comune Atto di impegno ad accettare senza riserve le condizioni ambientali conseguenti alla condizione rurale circostante senza alcun pregiudizio per il mantenimento di tutte le attività agricole limitrofe esistenti o di futura realizzazione compatibili con il PGT.

## **Art. 31. AMBITI BOSCHIVI**

### **31.1. Definizioni, obiettivi, tutele**

Rientrano in questi ambiti tutte le aree boscate individuate dalla tavola delle previsioni di piano attraverso la banca dati DUSAF.

Per tali ambiti è vietata ogni forma di nuova edificazione ed è prescritta la conservazione e la tutela dei caratteri di naturalità che li compongono, quali le scarpate, gli scoscendimenti, le radure e gli habitat naturali a tutela della fauna insediata, nonché al fine di permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, di rifugio e di nidificazione, altrimenti precluse.

Lungo i corsi d'acqua sono ammesse le sistemazioni pedonali, le attrezzature e gli impianti di arredo paesistico ed ambientale, che concorrono a realizzare l'organizzazione e il godimento del paesaggio e dell'ambiente, quali i percorsi, le terrazze a belvedere naturale, i parapetti a protezioni di punti di visuale pericolosi.

É prescritta la conservazione e la salvaguardia degli elementi di arredo ambientale esistenti, quali le cappelle, le croci, le edicole, le steli, le pavimentazioni, i selciati, i sedili, le fontane, le massicciate, i muretti, i parapetti ed i ponti rinvenibili all'interno di tale Ambito.

E' tutelata la conservazione dei rustici preesistenti in posizioni isolate ed è ammessa la loro trasformazione secondo quanto previsto dall' art. 16 delle presenti norme.

Non sono ammessi gli allargamenti dei sentieri esistenti e le loro trasformazioni in tracciati agrosilvopastorali se tali interventi non sono ricompresi nel Piano della Viabilità Agro-Silvo-Pastorale approvato dalla Regione Lombardia.

Sono ammesse recinzioni da realizzarsi in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 8a) punto 5) delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Non sono ammesse alterazioni ambientali e dell'orografia dei luoghi e sono prescritte la sistemazione a verde delle scarpate e dei riporti, la rimozione definitiva delle eventuali alterazioni dei luoghi provocate da esecuzione di lavori edilizi, la ripiantumazione, nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti.

Non è ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole, non sono pertanto consentite nuove edificazioni ai sensi del Titolo III della L.R. n. 12/2005.

### 31.2. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività del settore primario.

Non sono ammesse nuove costruzioni ai sensi dell'art. 59 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature per la coltivazione e l'allevamento;
- attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- tutte le attività produttive del settore secondario;
- tutte le attività terziarie;
- le attività commerciali.

Sono inoltre vietati in questo ambito:

- allevamenti intensivi di animali, cosiddetti "senza terra";
- discariche e accatastamento di materiali di rifiuto all'aperto e ogni altro tipo di deposito estraneo all'attività agricola;
- tagli di piante se non autorizzati dagli Enti competenti;
- interventi che possano modificare il regime delle acque se non autorizzati dagli e/o autorità preposti;
- interventi di smaltimento e trattamento dei rifiuti;

### 31.3. Parametri di edificabilità

**Uf** ≤ 0.02 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

**Uf** ≤ 0.003 mq/mq su terreni a pascolo o a prato/pascolo con un massimo di 500 mc. per azienda

**Uf** ≤ 0.02 mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo

**Rc** ≤ 10%

**H** ≤ m. 7.50 con un massimo di n°2 piani fuori terra.

**Dc** ≥ m. 15.00 (nel caso di ampliamento di edifici esistenti la distanza è ridotta a 5.00 m.)

**Df** ≥ m. 10.00

**Ds** ≥ m. 10.00

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) sono incrementati del 20 per cento.

#### **31.4. Modalità di attuazione**

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre a quanto previsto dall'art. 17 delle presenti norme, mediante titolo abilitativo semplice, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche tipologiche edilizie preesistenti.

E' consentita la possibilità di realizzare piste di accesso ai fondi aventi una larghezza complessiva non superiore a 2,50 metri e con fondo sterrato per pendenze inferiori al 10%. Per pendenze superiori è consentita la pavimentazione, sentito preventivamente il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio. Le eventuali opere d'arte che dovrebbero rendersi necessarie dovranno realizzarsi con interventi di ingegneria naturalistica secondo il "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", di cui Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni.

#### **31.5. Prescrizioni particolari**

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli indici di edificabilità individuati, non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva secondo quanto disposto dall'art.59 comma 7 della L.R.12/2005 e s.m.i.

Nelle aree non servite da pubblica fognatura, tutti gli interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., si devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante il sistema della fitodepurazione ed essere regolarmente autorizzati secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

## **Art. 32. IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **32.1. Definizione**

A questo ambito appartengono gli impianti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali: impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione fognaria, cabine di decompressione del gas, ecc., con i relativi edifici di supporto a tali attività.

### **32.2. Modalità d'intervento**

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni non è soggetta a procedura abilitativa.

La realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità è soggetta a titolo abilitativo gratuito.

### **32.3. Indici e parametri**

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Quando le cabine degli impianti di pubblica utilità vengono realizzate all'interno di ambiti edificabili il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi agli ambiti. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in deroga alle distanze Dc, Df, Ds, fissate per ciascun ambito; la loro altezza non potrà superare quella fissata dalle presenti norme per ciascun ambito, fatte salve necessità di altezze maggiori imposte da comprovati motivi tecnici, da esporre in sede di procedura abilitativa.

Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del DPCM 23.4.1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche ed integrazioni in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

### **Art. 33. IMPIANTI RIPETITORI PER TELECOMUNICAZIONI (TELEFONO, RADIO E TELEVISIONE)**

I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, potranno essere individuati solo a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Piano di Zonizzazione Elettromagnetica nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

### **Art. 34. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Per aree non soggette a trasformazione urbanistica si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo in termini urbanistici rispetto allo stato di fatto.

Queste aree non devono essere considerate residuali o di scarso interesse in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale. La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Rientrano nella definizione di aree non soggette a trasformazione urbanistica:

- tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, non siano idonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili non sono tecnicamente idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni socio-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da inadeguate sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di

naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

### Art. 35. AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Questi ambiti sono definiti nel Documento di Piano e le relative modalità di attuazione sono riportate nell'elaborato "Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica" che costituisce parte integrante al presente Corpo Normativo, dove sono determinati:

- le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfologico e le dotazioni infrastrutturale e di servizi;
- i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.

Ad ultimazione degli interventi previsti nelle schede degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica questi ultimi saranno assoggettati alla normativa specifica dei relativi ambiti di assegnazione così come indicato nella seguente tabella:

<b>Ambito Trasformazione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Ambiti di destinazione a trasformazione avvenuta</b>
AT01	Via Statale	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT02	Via S. Lorenzo	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT03	Via Antica Regina	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT04	Via S. Lorenzo	Tessuto urbano consolidato (Uf=esistente)
AT05	Via Antica Regina	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT06	Via G. Rubini	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT07	Via Statale	Attività ricettiva alberghiera (Uf=esistente)
AT08	Via Statale	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT09	Via G. Rubini	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT10	Via Statale	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT12	Via Aldo Rumi	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT15	Via Vigna del Lago	Attività ricettiva alberghiera (Uf=esistente)
AT16	Via Antica Regina	Tessuto urbano consolidato (Uf=0,15 mq/mq)
AT17	Largo I. Rubini Falck	Produttiva-Artigianale (Uf=esistente)
AT18	Via Tre Pievi	Tessuto urbano consolidato (Uf=esistente)
AT19	Via Porto Nuovo	Attività ricettiva alberghiera (Uf=esistente)
AT21	Via Statale	Attività commerciali (Uf=esistente)

Tutti gli Ambiti di Trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale, ad ultimazione degli interventi edilizi previsti dalle relative schede di cui all'elaborato DP10.3 del Documento di Piano, verranno ricompresi nell'ambito del tessuto urbano consolidato a bassa densità con un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,15 mq/mq.

Per gli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, successivamente all'avvenuta trasformazione e agibilità degli edifici realizzati, non saranno consentiti interventi finalizzati al recupero abitativo del sottotetto.

Per tutti gli ambiti di trasformazione aventi prevalente destinazione diversa dalla residenziale non saranno consentiti cambi di destinazione d'uso.

Ai fini della cessione gratuita di aree di cui agli ambiti AT04, AT15, AT18, AT19 e AT21 si intende che le stesse dovranno essere cedute al Comune, comprensive della realizzazione delle urbanizzazioni secondo quanto previsto dal relativo piano attuativo o masterplan di progetto. La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà con oneri a totale carico della parte privata richiedente.

Nel caso in cui queste verranno monetizzate, l'importo della monetizzazione sarà pari al valore delle aree oltre al valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle stesse aree.

## **TITOLO IV. AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E DI RISPETTO**

### **Art. 36. STRADE**

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

### **Art. 37. FASCE DI RISPETTO**

Le tavole di piano individuano i limiti delle zone di rispetto o di arretramento stradali, cimiteriali e a salvaguardia delle risorse idriche.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non possono essere edificabili. Quando la fascia ricomprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nelle tavole di piano, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

Le fasce di rispetto si articolano in:

- a) fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. n°285 del 30/04/92 ed s.m.i. e D.P.R. n°495 del 16/12/92 ed s.m.i.;
- b) fascia di rispetto cimiteriale ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n°1265 del 27/07/1934 e dell'art. 57 del D.P.R. n°285 del 10/09/1990;
- c) fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi del R D. n°523 del 25/07/1904.

#### **37.1. Fascia di rispetto stradale**

Le aree di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse comunale o sovracomunale, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti, alla realizzazione, all'ampliamento o alla modifica di attrezzature accessorie alla viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici e spazi di manovra.

I soggetti proprietari di tali aree sono tenuti a effettuare interventi di manutenzione, mediante opere di sistemazione compatibili con le norme di sicurezza stradale.

Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono determinati dal nuovo codice della strada di cui decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni (Codice) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento); ai fini dell'applicazione delle norme sopra indicate le strade presenti nel territorio comunale di Dongo sono classificate come segue.

Tipo A – Autostrada: nessuna

Tipo B – Strada extraurbana principale: nessuna

Tipo C – Strada extraurbana secondaria: nessuna

Tipo D – Strada urbana di scorrimento: nessuna

Tipo E – strada urbana di quartiere: nessuna

Tipo F – strada locale: tutte le altre strade, urbane ed extraurbane, non diversamente classificate.

Si riporta, di seguito, lo stralcio delle norme del Regolamento riguardanti la materia:

***(Art. 16 Cod. Str.) Fasce di rispetto fuori dai centri abitati.***

*1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.*

*2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*

*a) 60 m per le strade di tipo A;*

*b) 40 m per le strade di tipo B;*

*c) 30 m per le strade di tipo C;*

*d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;*

*e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.*

*3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle*

*nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*

- a) 30 m per le strade di tipo A;*
- b) 20 m per le strade di tipo B;*
- c) 10 m per le strade di tipo C.*

*4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:*

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;*
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.*

*5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.*

*6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.*

*7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.*

*8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.*

*9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.*

***(Art. 17 Cod. Str.) Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati.***

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà antistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

***(Art. 18 Cod. Str.) Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati.***

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. omissis

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) m 3 per le strade di tipo A;

b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

La delimitazione del "centro abitato" è riportata sulla planimetria PR2; sulla stessa planimetria sono state indicate graficamente le fasce di rispetto stradale fuori dal centro abitato.

L' assenza della eventuale indicazione grafica non esime dalla puntuale verifica della applicazione delle norme del Codice e del Regolamento.

Il presente Piano delle Regole stabilisce inoltre che nel centro abitato, per tutti i tipi di strade, si applicano dal confine stradale le norme relative alle distanze dalle strade previste per i singoli ambiti.

Sono inoltre da applicare le norme dettate dai seguenti atti:

- a livello generale
  - Legge 447 del 26 ottobre 1995 – “*Legge quadro sull’inquinamento acustico*”
  - DPR 142 del 30 marzo 2004 – “*Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell’inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare a norma dell’art. 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447*”.
- a livello comunale
  - il “*Piano di zonizzazione acustica*” approvato dal Comune di Dongo.

Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale risulta ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l'incolumità pubblica e privata, la realizzazione delle seguenti infrastrutture:

- impianti di erogazione di carburante con annesse stazioni di servizio e impianti di autolavaggio;
- distributori di GPL e metano, solo all'esterno del perimetro del centro edificato, nel rispetto della specifica normativa;
- impianti di soccorso e di assistenza stradale;
- volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico; pensiline per i pubblici servizi di trasporto; impianti tecnologici a servizio della rete stradale; percorsi ciclopedonali.

Le infrastrutture di servizio alla mobilità sopra indicate potranno essere realizzate esclusivamente nei tratti stradali non interessati dalla rete ecologica.

Tali infrastrutture sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

**Uf**      $\leq 0,20$  mq/mq

**Rc**      $\leq 15\%$

**H**      $\leq 1$  piano, non superiore a m. 5.00

Per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia.

Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

### **37.2. Fascia di rispetto cimiteriale**

Nelle aree occupate da cimiteri possono essere realizzati esclusivamente interventi di ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture cimiteriali.

All'interno dei cimiteri è ammessa la realizzazione di cappelle, tombe di famiglia, sepolcreti ed edicole funerarie, attrezzature e impianti di servizio, previo titolo abilitativo rilasciato nel rispetto del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e delle vigenti norme di legge in materia.

All'esterno dei cimiteri, le aree qualificate come fasce di rispetto possono essere attrezzate con destinazione a verde pubblico, parcheggi, strade, percorsi e spazi di sosta pedonali, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero e le opere classificabili come urbanizzazioni primarie.

Nelle stesse aree è ammessa la collocazione di chioschi precari, i quali non presentino caratteristiche di durata, di incorporamento nel terreno e risultino mobili, per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto.

Negli edifici insediati e formalmente autorizzati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, individuate ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.7.1934, n.1265 e dall'art. 57 del D.P.R. 10.9.1990, n.285 e s.m.i., possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. Tali interventi non dovranno comportare aumenti di SLP e/o cambi d'uso a favore di destinazioni che prevedano la permanenza di persone anche non continuativa.

### **37.3. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua**

Nelle tavole di piano é individuata la fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua. All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del R.D. n°523 del 25/07/1904 e precisamente:

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

Sono invece ammesse, entro la distanza di m. 4, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. citato, 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 dagli art. 97 e 98 del citato decreto.

Gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile oppure sui lotti adiacenti.

E' vietata la copertura dei corsi d'acqua.

#### **Art. 38. FASCIA DI RISPETTO PREVISTA DALL'ART. 18 DELLE N.T.A. DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE**

Ai sensi dell'art. 18, comma b) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con il presente Piano, vengono definite adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali quali chiese, oratori, ecc., così come rappresentate nella Carta delle Previsioni di Piano.

All'interno di tali aree non è ammesso alcun tipo di intervento edilizio ad eccezione dei fabbricati esistenti per i quali si prevedono esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 lettere a) b) c).

#### **Art. 39. AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Nelle aree di interesse archeologico rappresentate nella Carta delle Previsioni di Piano (DP10.1 e DP10.2) del Documento di Piano e nella tavola Planimetria Sintetica (PR1 e PR2) del Piano delle Regole, nel caso di interventi edilizi comportanti scavi, dovrà essere preventivamente acquisito il parere di competenza da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

Le aree assoggettate a tale disposizione sono le seguenti:

1. **Frazione Barbignano**, presso l'antica chiesa ormai demolita di S. Benedetto;
2. **Chiesa arcipretale** di S. Stefano
3. **Località S. Gottardo**, presso la Chiesa di S. Gottardo

## TITOLO V. DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.

### Art. 40. INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, e di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente negli ambiti di trasformazione a destinazione specifica individuati nel Documento di Piano.

L'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP individua il Comune di Dongo come "Comune con valenza commerciale locale".

In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentari che non alimentari.

Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere realizzate, ove previsto, solamente strutture di superficie uguale o inferiore rispetto a quella indicata dal piano.

L'ammissibilità della destinazione commerciale, nelle sue differenti articolazioni, all'interno degli ambiti individuati dal Piano è stabilita nelle disposizioni delle presenti Norme relative a ciascun ambito e riepilogata come segue:

Ambiti del Tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione	VIC
Ambiti del Tessuto urbano consolidato	VIC
Ambiti destinati all'attività agricola	VIC

### Art. 41. DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

#### 41.1. Dotazione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"

Per le attività commerciali la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, è fissata nella misura del 100% della SLP, di cui almeno il 50% a parcheggio di uso pubblico.

E' in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico, che potrà essere regolato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche comportante l'asservimento ad uso pubblico di aree private.

In tutti gli ambiti previsti dal Piano è consentito realizzare i parcheggi di uso pubblico anche all'esterno del lotto asservito, purché entro un raggio di m. 250 dall'attività commerciale nuovamente insediata.

La dotazione sopra indicata, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" per i casi di mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture commerciali diverse dal vicinato.

La conversione d'uso da residenza ad attività commerciali di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale", come specificato all'art. 6 delle presenti norme.

#### **41.2. Monetizzazioni**

La monetizzazione delle aree per "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è consentita in base alle disposizioni di legge; non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" da destinare a parcheggio.

### **Art. 42. DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE**

#### **42.1. Compatibilità viabilistica**

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento.

#### **42.2. Inserimento ambientale**

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

#### **42.3. Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali**

Le nuove attività commerciali di vicinato (VIC) potranno essere collocate all'interno degli ambiti edilizi dei nuclei di antica formazione nonché negli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

### **Art. 43. CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI**

#### **43.1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa**

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.Lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

#### **43.2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire.**

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il

permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini previsti dal Comune e dalla Regione Lombardia ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

### **43.3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività**

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a D.I.A., questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

## **TITOLO VI. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.**

### **Art. 44. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.**

#### **44.1. Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione**

Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005.

Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico, di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale.

In relazione ai disposti richiamati al precedente comma 1 del presente articolo, ed in osservanza dell'art. 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i., le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT, sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme.

In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

#### **44.2. Classi di fattibilità geologica per le azioni di piano**

Lo studio geologico, allegato al PGT, ha evidenziato la presenza nel territorio di Dongo, di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche.

Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state suddivise in quattro classi e sono state individuate nella CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO (TAV. 8 dello studio geologico, realizzata in scala 1:2.000).

All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta.

La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.

**a) Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni**

Comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

Tale classe non è presente nel territorio comunale.

**b) Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe (colore giallo) sono comprese aree per le quali si sono riscontrate modeste limitazioni di carattere geologico a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine ed accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Gli interventi in progetto dovranno quindi essere corredati di apposita documentazione geologica - tecnica, supportata da eventuali indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche.

Sono state indicate nelle norme tecniche di attuazione le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Tale classe comprende i settori a bassa pendenza della conoide del torrente Albano, ove non sussistano condizioni specifiche di pericolosità idrogeologica ed idraulica.

**c) Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

In questa classe (colore arancione) sono comprese aree per le quali si sono riscontrate consistenti limitazioni di carattere geologico a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali, potrebbero rendersi necessari interventi specifici od opere di difesa. Le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione

stessa. Sono state indicate nelle norme tecniche di attuazione le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Tale classe abbraccia vaste porzioni del territorio comunale e comprende tutti quei settori con pendenza medio-alta o in cui sono stati riconosciuti fattori limitanti legati a dinamica gravitativa od idraulica, aree con scadenti caratteristiche geotecniche, aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico, aree con bassa soggiacenza della falda od interessabili da esondazioni lacustri.

#### **d) Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

In questa classe (colore rosso) sono comprese aree per le quali si sono riscontrate gravi limitazioni di carattere geologico per la trasformazione d'uso del suolo. In queste aree è quindi esclusa qualsiasi possibilità edificatoria (includendo in questo anche le strutture accessorie come, autorimesse, magazzini, e le opere interrato) tranne quella delle opere tese al consolidamento od alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'Art. 27, comma 1, lettere a), b) c) della L.R. 12/2005 senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono inoltre consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali strutture ed infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (indipendentemente dal soggetto giuridico attuatore dell'intervento) potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio determinato dall'ambito di pericolosità/vulnerabilità. A tal fine, alle istanze per l'approvazione dei progetti da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita documentazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico, ovvero che la durata economica delle opere sia compatibile con la tipologia ed entità dei dissesti individuati. Sono state indicate nelle norme tecniche d'attuazione le specifiche costruttive degli interventi e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio. La classe 4 di fattibilità abbraccia vasti settori del territorio comunale, estesi principalmente nell'ambito montano. Ricadono inoltre in tale classe i versanti esposti a rischio da crolli pericolosi, comprensivi delle relative

aree di influenze, le aree di frana attiva e quiescente, i settori a franosità superficiale, i percorsi di colate di detrito, i settori esposti a valanghe.

#### **d.1) Sottoclasse 4 A**

In ottemperanza a quanto stabilito nella DGR di riferimento, è stata istituita la sottoclasse 4 A per le aree sottoposte a particolari normative, nello specifico alle norme delle aree in dissesto ex.art. 9 delle NdA del PAI.

La sottoclasse 4 A comprende le zone ricadenti nelle aree Fa (Frana attiva) sulle quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 comma 2 delle NTA del PAI (vedi Norme Geologiche).

Si specifica a tal riguardo che, essendo le aree di frana quiescente Fq attribuite alla classe di fattibilità 4, con normativa più vincolante rispetto alle relative norme PAI, per tale ambito non è stata istituita apposita sottoclasse.

#### **d.2) Sottoclasse 4 B**

La sottoclasse 4 B comprende le zone ricadenti nelle aree Vm (valanghe a pericolosità media o moderata) sulle quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 comma 11 delle NTA del PAI.

#### **d.3) Sottoclasse 4 C**

La sottoclasse 4 C comprende le zone ricadenti nelle aree Ca (conoidi attivi o potenzialmente attivi) sulle quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 comma 7 delle NTA del PAI.

### **44.3. Pericolosità sismica locale**

Con l'OPCM n°3274 del 20 Marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" vengono individuate le nuove zone sismiche sul territorio nazionale.

L'Ordinanza è in vigore, per gli aspetti inerenti la classificazione sismica, dal 23 ottobre 2005.

La Regione Lombardia con D.G.R. 7 novembre 2003 n.7/14964 recepisce, in via transitoria e fino a nuova determinazione, la classificazione contenuta nella OPCM n°3274 del 20 Marzo 2003.

#### **Il Comune di Dongo ricade in Zona Sismica 4.**

La Regione Lombardia impone, nella zona in cui ricade il comune di Dongo, l'obbligo di effettuare approfondimenti inerenti la risposta sismica locale per edifici strategici e rilevanti definiti dal D.d.u.o. n. 19904 del 21/11/2003.

Il 5 marzo 2008 è entrato in vigore il D.M. 14 gennaio 2008 contenente la nuova normativa tecnica associata alla classificazione sismica. Tale decreto sostituisce il precedente D.M. 14 settembre 2005, fatto salvo il periodo di monitoraggio di 18 mesi durante il quale si possono utilizzare per la progettazione sia le norme del D.M. 14 gennaio 2008, sia le norme previgenti.

Fanno eccezione le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali di cui al decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 21 ottobre 2003, per le quali si applicano da subito le norme del D.M. 14 gennaio 2008.

La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale, contenuta nell'Allegato 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008, prevede tre livelli di approfondimento in funzione della zona sismica di appartenenza e degli scenari di pericolosità sismica individuati sul territorio.

#### **44.4. Procedure per l'applicazione della normativa geologica**

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008).

In osservanza ai contenuti di cui allo studio geologico allegato al PGT, il piano individua, quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, gli ambiti territoriali aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 4 "Fattibilità con gravi limitazioni".

**TITOLO VII DISCIPLINA DEL PAESAGGIO****TITOLO VIIa TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004****Art. 45. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004: Art. 134**

Gli articoli del presente capo disciplinano la gestione dei «beni paesaggistici» regionali descritti dall'art. 134 del D.Lgs. 42/2004, ossia:

- gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004;
- le aree di cui all'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004;
- gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici;

Si fa esplicito e diretto riferimento all'art. 16 bis delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici).

Gli interventi disciplinati dal presente capo sono soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004, rilasciata dal comune, dalla Regione o dalla provincia in base alle rispettive competenze, indicate dall'art. 80 della l.r. n. 12/2005.

**Art. 46. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004: Art. 136, comma 1, lettere a) e b)**

Le aree e gli immobili 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 (bellezze individue), presenti nel territorio del Comune di Dongo, sono i seguenti:

tipo di vincolo	riferimento al D.Lgs. n. 42/2004		presenza nel comune
Bellezze individue	art. 136, c. 1, lett. a) e b)	Bellezze naturali, alberi monumentali, ville e giardini	<b>Intero territorio comunale</b>

Per la tutela e la gestione delle trasformazione dei suddetti beni paesaggistici, si applica la disciplina specifica contenuta nella dichiarazione di notevole interesse pubblico dei beni medesimi, redatta ai sensi degli artt. 140 e 141-bis del citato decreto. Essa costituisce parte

integrante del piano paesaggistico e del PGT del Comune di Dongo e non è suscettibile di rimozioni o modifiche nel corso del procedimento di redazione o revisione del piano medesimo.

Qualora non sia precisata nei provvedimenti suddetti la specifica disciplina di tutela alla quale attenersi, si applicano le prescrizioni contenute nell'art. 16 bis, comma 3, delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici).

#### **Art. 47. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004: Art. 136, comma 1, lettere c) e d)**

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 (bellezze di insieme), presenti nel territorio del Comune di Dongo, sono i seguenti:

tipo di vincolo	riferimento al D.Lgs. n. 42/2004		presenza nel comune
Bellezze individue	art. 136, c. 1, lett. c) e d)	Centri storici, bellezze panoramiche, belvedere	<b>Intero territorio comunale</b>

Per la tutela e la gestione delle trasformazione dei suddetti beni paesaggistici, si applica la disciplina specifica contenuta nella dichiarazione di notevole interesse pubblico dei beni medesimi, redatta ai sensi degli artt. 140 e 141-bis del citato decreto. Essa costituisce parte integrante del piano paesaggistico e del presente PGT del Comune di Dongo e non è suscettibile di rimozioni o modifiche nel corso del procedimento di redazione o revisione del piano medesimo.

Qualora non sia precisata nei provvedimenti suddetti la specifica disciplina di tutela alla quale attenersi, si applicano le prescrizioni contenute nell'art. 16 bis, comma 4, delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici).

#### **Art. 48. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL D.LGS. 42/2004: Art. 142 (ex “vincolo Galasso”)**

Le aree e gli immobili di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ex “vincolo Galasso”), disciplinati dal presente articolo, presenti nel territorio del Comune di Dongo, sono i seguenti:

tipo di vincolo	riferimento al D.Lgs. n. 42/2004		presenza nel comune
Vincoli "ope legis"	art. 142, c. 1, lett. c)	fiumi, torrenti, i corsi d'acqua	<b>SI (tav. PR3)</b>
	art. 142, c. 1, lett. d)	Le montagne per la parte eccedente 1.600 metri s.l.m.	<b>SI (tav. PR3)</b>
	art. 142, c. 1, lett. g)	Foreste e boschi	<b>SI (tav. PR3)</b>
	art. 142, c. 1, lett. m)	Zone di interesse archeologico	<b>NO</b>

Per la tutela e la gestione delle trasformazioni delle suddette aree ed immobili, si applicano le seguenti disposizioni:

- le disposizioni del Titolo III della Parte II della normativa del PPR, così come riprese, in base al principio di maggior definizione, dalle presenti norme, nell'articolazione indicata al comma successivo;
- i "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia dei beni paesaggistici" di cui alla D.G.R. n. 2727 del 22 dicembre 2011.
- le disposizioni riferite alle situazioni contenute negli articoli della terza colonna della tabella sopra riportata.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico relativo alle superfici coperte da boschi e foreste, si rammenta che l'individuazione grafica delle tavole del PdR ha natura esclusivamente indicativa e non comprovante la presenza di vincolo o meno. La verifica di sussistenza del vincolo in questione, infatti, dovrà essere svolta di caso in caso, applicando la definizione di bosco contenuta nella Legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), art. 42 (Definizione di bosco).

## TITOLO VIIIb TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DEL TITOLO III DELLE NORME DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

### Art. 49. TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DELL'ART. 17: AMBITI DI ELEVATA NATURALITA'

Gli ambiti di elevata naturalità, ossia i vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata, presenti nel territorio del Comune di Dongo, sono i seguenti:

riferimento NORMATIVA Piano Paesaggistico Regionale		presenza nel comune
art. 17	Ambiti di elevata naturalità (ex DGR 3859/1985)	<b>SI (tav. PR3)</b>

Gli ambiti di elevata naturalità, come riportati nelle tavole del PGT, sono stati individuati in conformità al PPR (tavola D e repertorio a questi allegato), in applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6 delle norme del PPR. In questi ambiti, con riferimento all'art. 17 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità), la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- 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.

Negli ambiti di cui al presente articolo, vale la 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:

- 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;
- 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;
- 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.

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.

Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- 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;
- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- 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. 2727 del 22 dicembre 2011;

- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

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 PPR;
- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia dei beni paesaggistici approvati con D.G.R. n. 2727 del 22 dicembre 2011;
- "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati 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 (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.

#### **Art. 50. TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DELL'ART. 19: TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI LAGHI LOMBARDI**

Le indicazioni del presente articolo derivano dall'applicazione dell'art. 19 (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, che si occupa dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale. Il territorio del Comune di Dongo è assoggettato agli indirizzi di tutela previsti dall'art. 19, commi 4, 5, 6 e 10 del PPR.

**Art. 19, comma 4**

A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del *bacino idrografico* e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali, ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del PPR;
- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;

- L’attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
- L’attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell’elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall’intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;
- La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
- La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
- La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopraevidenziati;
- La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;
- Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell’articolo 140 del D. Lgs. 42/2004;
- I Comuni nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio recepiscono e declinano le prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo considerando attentamente le condizioni di contesto, con specifico riferimento al coordinamento con i Comuni confinanti e alle relazioni percettive con i territori prospicienti fronte lago. I P.T.C. delle Province relativi ad uno stesso specchio lacuale, nel definire le indicazioni per la pianificazione

comunale, verificano la coerenza reciproca delle indicazioni relative alla tutela degli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo.

#### **Art. 19, comma 5**

I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad

- esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;
  - recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
  - promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
  - salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

#### **Art. 19, comma 6**

Nei territori di cui al comma 5:

- è comunque esclusa la realizzazione di nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi

lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;

- tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell'art. 13 della l.r. 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente articolo.

#### **Art. 19, comma 10**

Per i singoli laghi di cui al comma 3, fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5, vengono di seguito indicate alcuni sistemi ed elementi e specifiche connotazioni da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che li distinguono:

#### **Lago di Lecco e Como:**

- Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;
- Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale ai sensi del successivo articolo 26 si ricordano: il Percorso del Viandante, l'Antica Strada Regina, la Dorsale Orobica lecchese, la Via Regia;
- Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici di cui all'articolo 27 del PPR, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente, si ricordano: Brunate, Monte Bisbino, Madonna del Ghisallo;
- Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse

costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.

#### **Art. 51. TUTELA E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DELLA RETE IDROGRAFICA NATURALE FONDAMENTALE: INDICAZIONI GENERALI**

Le indicazioni del presente articolo derivano dall'applicazione dell'art. 20 (Rete idrografica naturale fondamentale) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, che si occupa del valore paesaggistico dell'idrografia naturale superficiale, intesa come struttura fondamentale della morfologia del paesaggio lombardo e riferimento prioritario per la costruzione della rete verde regionale.

I corsi d'acqua fondamentali presenti nel territorio del Comune di Dongo, sono i seguenti:

riferimento NORMATIVA Piano Paesaggistico Regionale			presenza nel comune
art. 20	commi 1-7-8	Rete fondamentale	Torrente Albano

Per la tutela e riqualificazione paesaggistica dei corsi d'acqua fondamentali, valgono i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, anche tramite un'attenta gestione della risorsa idrica e degli interventi di regimazione idraulica, al fine di garantire un'adeguata presenza d'acqua;
- b) tutelare le specifiche connotazioni vegetazionali e gli specifici caratteri geo-morfologici dei singoli torrenti e fiumi, quali cascate, forre, orridi, meandri, lanche e golene;
- c) salvaguardare e valorizzare il sistema di beni e opere di carattere storico-insediativo e testimoniale che connotano i diversi corsi d'acqua, quale espressione culturale dei rapporti storicamente consolidati tra uomo e fiume;
- d) riqualificare le situazioni di degrado ambientale e paesaggistico in coerenza con le finalità di salvaguardia e tutela sopraindicate.

Sono considerate parte integrante del presente articolo, le indicazioni dei commi 3, 4, 5 e 6 del citato art. 20 delle norme del PPR, ovvero:

1. il PGT recepisce le indicazioni di scenario paesaggistico fluviale contenute nei contratti di fiume definiti in Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale regionali;
2. il PGT consente azioni e programmi sovracomunali proposti dagli enti locali, anche in accordo con l'Autorità di bacino, finalizzati alla valorizzazione paesaggistica di interi sottobacini o di parti significative degli stessi, tramite iniziative Agenda 21, protocolli o accordi tra enti, proposte di contratti di fiume;
3. il PGT consente iniziative e programmi di manutenzione idraulica del territorio che comprendano misure specifiche per la cura e valorizzazione dei caratteri connotativi del paesaggio locale;
4. assumono valore prioritario all'interno delle proposte di promozione di azioni integrate:
  - a. Il recupero delle situazioni di degrado paesaggistico e la riqualificazione ambientale e ricomposizione paesaggistica, correlati ad interventi di difesa e gestione idraulica, con specifico riferimento all'individuazione di nuovi spazi di possibile esondazione del fiume;
  - b. La tutela e il miglioramento dei paesaggi naturali anche in funzione degli obiettivi regionali di salvaguardia della biodiversità e di ricostruzione di connessioni ecologiche;
  - c. La tutela e valorizzazione del sistema insediativo consolidatosi storicamente intorno alla valle fluviale e delle rilevanze storico-culturali che la connotano, con attenta considerazione e valorizzazione delle diverse componenti, dei singoli beni e dei sistemi di relazione fisica e simbolica che li correlano;
  - d. La promozione di forme di fruizione sostenibile tramite l'individuazione di itinerari, percorsi e punti di sosta da valorizzare e potenziare o realizzare.

#### **Art. 52. RETE VERDE REGIONALE E RETE VERDE COMUNALE (art. 24 Norme PPR)**

Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 24 (Rete verde regionale) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Il PPR riconosce il valore strategico della rete verde regionale, quale sistema integrato di boschi alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del

contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia.

La rete verde comunale è costituita dai seguenti ambiti:

- Sistema delle aree protette e siti Rete Natura 2000, evidenziati nella tavola C del Piano Paesaggistico Regionale:

riferimento TAVOLE Piano Paesaggistico Regionale		presenza nel comune	
Tavola C	Sistema aree protette	Siti UNESCO	Nessuna presenza
		Monumento naturale	Nessuna presenza
		Riserva naturale	Nessuna presenza
		Geositi di rilevanza regionale	Nessuna presenza
		Parco nazionale	Nessuna presenza
		Parco regionale	Nessuna presenza
	Rete natura 2000	Siti di Importanza Comunitaria (SIC)	Nessuna presenza
		Zone di Protezione Speciale (ZPS)	Nessuna presenza

- Ambiti ad elevata naturalità, ambiti di tutela dello scenario lacuale dei laghi insubrici, come individuati nella tavola D del Piano Paesaggistico Regionale:

riferimento TAVOLE Piano Paesaggistico Regionale		presenza nel comune
Tavola D	Ambiti di elevata naturalità	<b>SI (tav. PR3)</b>
	Ambito di tutela dello scenario lacuale dei laghi insubrici	<b>SI (tav. PR3)</b>

- Fasce fluviali ed altri sistemi verdi lineari di rilevanza regionale individuati dalla Giunta regionale.

riferimento TAVOLE Piano Paesaggistico Regionale		presenza nel comune
Art. 24, comma 2	Fasce fluviali e altri sistemi verdi lineari di rilevanza regionale individuati dalla Giunta Regionale	<b>Nessuna presenza</b>

La finalità generale di ricomposizione e salvaguardia paesaggistica della rete verde comunale, in armonia con le indicazioni del PPR sulla rete verde regionale, sono state attuate dalle scelte di piano tenendo conto delle problematiche e priorità di:

- tutela degli ambienti naturali;
- salvaguardia della biodiversità regionale e delle continuità della rete ecologica;
- salvaguardia e valorizzazione dell'idrografia naturale;
- tutela e valorizzazione del sistema idrografico artificiale;
- ricomposizione e salvaguardia dei paesaggi colturali rurali e dei boschi;

- contenimento dei processi conurbativi e di dispersione urbana;
- ricomposizione paesaggistica dei contesti periurbani;
- riqualificazione paesaggistica di ambiti compromessi e degradati.

Sulla base di tali indicazioni, la rete verde comunale è stata organizzata coordinando le diverse discipline di settore che hanno partecipato alla sua costruzione, con specifica attenzione all'integrazione della stessa con i programmi di fruizione sostenibile del territorio e del paesaggio, delle correlazioni con il sistema di percorsi e itinerari di interesse paesaggistico e, in particolare, con i tracciati guida paesaggistici di rilevanza regionale, indicati nella tavola E del PPR.

Contribuiscono alla costruzione e salvaguardia della rete verde regionale e comunale ed assumono in tal senso specifico valore paesaggistico i Piani di indirizzo forestale, i Parchi locali di interesse sovracomunale, i progetti di Sistemi verdi rurali, i progetti provinciali e regionali di greenway, i progetti di rete ecologica, i progetti di ricomposizione paesaggistica ed equipaggiamento verde delle fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici. Il presente PGT del Comune di Dongo partecipa all'attuazione della rete verde regionale con la definizione del sistema del verde comunale tramite:

- individuazione dei corridoi ecologici, descritti all'articolo successivo;
- individuazione di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, descritto dalle tavole di piano.

La rete verde comunale si relaziona in modo stretto con lo Schema direttore della rete ecologica regionale.

### **Art. 53. RETE ECOLOGICA COMUNALE**

Le norme del presente articolo integrano l'articolo precedente ed applicano le indicazioni dell'art. 24 (Rete verde regionale) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Il PGT di Dongo recepisce le indicazioni del progetto Rete Ecologica Regionale RER (approvato con DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008, e successivamente integrato con DGR 10962 del 31 dicembre 2009) ed in particolar modo della scheda e relative tavole RER che riguardano il territorio comunale, ovvero:

settori della Rete Ecologica Regionale	
<b>Settori 46 e 66</b>	<b>PIAN DI SPAGNA E LEPONTINE SETTENTRIONALI</b>
<b>Settore 47</b>	<b>LEPONTINE MERIDIONALI E LAGO DI PIANO</b>
<b>Settore 67</b>	<b>MONTE LEGNONE</b>

Inoltre, sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e degli scenari di rete ecologica, la rete verde ecologica comunale è stata articolata in base alle definizioni ed alle specificazioni della RER, cui si rimanda:

- Elementi primari
- Gangli primari
- Corridoi primari
- Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità
- Altri elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello
- Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie per la biodiversità
- Altri elementi di secondo livello

Le indicazioni prescrittive di carattere generale e di carattere puntuale sono individuate nelle tavole grafiche del PGT. Esse sono, in sintesi:

- Elementi di primo livello:

#### **Alpi e Prealpi rappresentati dalla parte montana del territorio comunale**

- Elementi di secondo livello:

La RER individua a sud del territorio un'area definita "Elementi di secondo livello", ovvero aree che svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra gli elementi primari.

All'interno degli elementi di secondo livello, la RER si propone di:

- conservare la continuità territoriale;
- incrementare la vegetazione delle sponde dei corsi d'acqua con criteri naturalistici;

Le indicazioni prescrittive di carattere generale e di carattere puntuale sono individuate nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (Tavola "PR5 Rete ecologica comunale") e del Piano dei Servizi (Tavola PS3 "Elementi costitutivi della rete ecologica comunale").

#### **Art. 54. INDIVIDUAZIONE E TUTELA DEI CENTRI, NUCLEI E INSEDIAMENTI STORICI (art. 25 Norme PPR)**

Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insedimenti Storici) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

E' stato assunto come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000, con l'inserimento

inserito nell'ambito anche di alcune situazioni di epoca successiva valutate in base alle specifiche connotazioni paesaggistiche locali.

E' stato verificato quanto contenuto nell'elenco delle località comprese nell'abaco, volume 2 - "Presenza di elementi connotativi rilevanti", di cui all'articolo 11, comma 2, lettera f), e l'Atlante dei Centri Storici dell'ICCD (Istituto Centrale per il catalogo e la Documentazione) e allo specifico confronto fra lo stato attuale del territorio e la cartografia di cui al comma precedente.

Con l'ausilio della base cartografica, sono stati riportati sulla cartografia aggiornata aerofotogrammetrica, i perimetri dei centri, nuclei e insediamenti anche di carattere rurale, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi ed esterni adiacenti, nonché l'individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storico-ambientale.

I nuclei storici principali del Comune di Dongo sono:

- Dongo;
- Barbignano;
- Campiedi;
- Pomaro;
- Sant' Ambrogio;
- Mossanzonico;
- La Palazzetta;
- Mellia;

I nuclei storici montani del Comune di Dongo sono:

- Tegano;
- Costa.

Le norme specifiche degli ambiti della città storica del presente Piano delle Regole, individuano le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto.

La tutela e valorizzazione del sistema complessivo dei centri, nuclei ed insediamenti storici assume carattere prioritario nel quadro della strategia paesaggistica definita dal Documento di Piano, anche in riferimento alle politiche di riqualificazione del sistema del verde e degli spazi pubblici contenute nel Piano dei servizi.

## **Art. 55. RICONOSCIMENTO E TUTELA DELLA VIABILITA' STORICA E D'INTERESSE PAESAGGISTICO (art. 26 Norme PPR)**

Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 26 (Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Nell'ambito del presente piano, come indicato dal PPR, con specifico riferimento alla viabilità storica e di interesse paesaggistico, i termini "rete viaria", "viabilità" e "strada" devono intendersi comprensivi di tutti i tracciati e nodi delle reti infrastrutturali della mobilità, indipendentemente dalle caratteristiche tecniche del manufatto e dei mezzi che vi transitano.

E' stata individuata la viabilità che presenta i seguenti requisiti, che possono essere compresenti nel medesimo tratto viario:

- rete fondamentale di grande comunicazione, attraverso la quale la Lombardia presenta quotidianamente la propria immagine a milioni di cittadini e visitatori, intesa come l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali "porte" della regione;
- tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale, costituita dai tracciati attuali, anche pedonali o mulattieri, che confermano quelli presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000; la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela.

Viabilità di fruizione panoramica e ambientale (denominata di fruizione paesaggistica), attraverso la quale si entra in contatto con i grandi scenari paesaggistici della Lombardia, che è quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore. Essa comprende la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali.

Per la rete fondamentale di grande comunicazione, il PPR assume l'obiettivo di farne veicolo di efficace comunicazione della realtà socio-economica e territoriale della Lombardia; là dove la tutela dei valori storici, panoramici e ambientali non consiglia diversamente, anche l'affaccio degli insediamenti commerciali e industriali non sarà impedito o dissimulato, ma sarà per

quanto possibile organizzato, evitando la disordinata disseminazione lungo il percorso di manufatti eterogenei, disposti casualmente rispetto al tracciato, imponendo ragionevoli standard di qualità edilizia agli edifici di prima linea ed adeguati schemi di piantumazione e di arredo, anche in riferimento a spazi di sosta e aree di servizio.

Per la viabilità storica, sono vietati interventi che materialmente li cancellino e interrompano, e sono prescritti interventi di conservazione, per quanto possibile, della loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti ecc.) e di mantenimento della leggibilità dei segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.

Per la viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili. Si riconosce come viabilità di fruizione ambientale e panoramica di rilevanza regionale quella indicata nella tavola E, e correlati repertori del PPR, come: "Tracciati guida paesaggistici" e "Strade panoramiche".

Sono presenti nel territorio del Comune di Dongo:

Riferimento TAVOLE PPR	Num tav	Cod util.	Descrizione	Tipo tracciato
PPR – Tav. E	36	52	Linee dei servizi di navigazione dei laghi lombardi	Linee di navigazione
	38	23	SS340DIR Regina	Strada panoramica
	15	19	Antica Strada Regina	Tracciato di interesse storico-culturale
	2	14	Sentiero del Giubileo	Tracciato di interesse storico-culturale
	14	29	Via dei Monti Lariani	Tracciato di interesse escursionistico
	1	1	Sentiero Italia	Tracciato di interesse escursionistico

Per la viabilità di fruizione ambientale, il PGT del Comune di Dongo ha individuato:

- la rete dei percorsi ciclopeditoni, che viene disciplinata dal Piano dei Servizi;

- percorsi di fruizione panoramica e ambientale;
- fronti panoramici.

Riferimento TAVOLE PGT	Descrizione	Tipo tracciato
PGT – Tavv. PR5 e PS3	Pista ciclopedonale	Tracciato di interesse paesaggistico
PGT – Tav. DP9.3	Sentiero di collegamento ai nuclei di Tegano e Costa	Tracciato di interesse storico-ambientale

#### **Art. 56. BELVEDERE, VISUALI SENSIBILI E PUNTI DI OSSERVAZIONE DEL PAESAGGIO LOMBARDO (art. 27 Norme PPR)**

Le norme del presente articolo applicano le indicazioni dell'art. 27 (Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Al fine di promuovere la fruizione panoramica del territorio e l'osservazione dei paesaggi lombardi, il presente piano individua nella tavola E del PPR, e correlati repertori, i “belvedere”, le “visuali sensibili” e i “punti di osservazione del paesaggio di rilevanza regionale” come meglio definiti nei commi successivi. Sono presenti nel Comune di Dongo:

riferimento TAVOLE Piano Paesaggistico Regionale		presenza nel comune
Tavola E	belvedere	Nessuna presenza
	Visuali sensibili	Nessuna presenza
	Punti di osservazione del paesaggio lombardo	Nessuna presenza

I “belvedere” sono i luoghi storicamente deputati alla contemplazione del panorama e dotati di attrezzature finalizzate a tale scopo, al soggiorno e alla ricreazione, anche raggiungibile con mezzi di locomozione meccanici. Per tali luoghi, secondo quanto indicato dal PPR, il PdR persegue la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi storico-ambientali, architettonici e urbanistici che connotano il sito e la tutela delle relazioni visuali con il contesto.

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 all'intorno.

I “punti di osservazione del paesaggio” sono 35 luoghi, georeferenziati, individuati dalla Regione come significativi in riferimento all'osservazione delle diverse connotazioni

paesaggistiche regionali, con riferimento alle unità tipologiche e agli ambiti geografici individuati nella tavola A del PPR e nel volume i Paesaggi di Lombardia.

Sono presenti nel territorio del Comune di Dongo:

Riferimento TAVOLE PPR		Presenza nel comune
Tavola A	Ambito geografico	Lario Comasco
	Unità tipologiche	Paesaggi delle valli e dei versanti Paesaggi dei laghi insubrici

Il territorio comunale ospita paesaggi estremamente rilevanti e rappresentativi del proprio ambito geografico e delle unità tipologiche cui appartiene. I tracciati della viabilità di fruizione panoramica e ambientale dell'articolo precedente costituiscono, per il Comune di Dongo, importanti punti di osservazione del paesaggio:

Riferimento TAVOLE PGT	Descrizione	Tipo
Tav. DP9.3	Sant'Eufemia (presente anche nel PTCP)	Punto Panoramico
	San Gottardo	Punto di osservazione paesaggio
	Strada Provinciale n. 5	Punto di osservazione paesaggio
	Strada comunale per Catasco	Punto di osservazione paesaggio

#### **Art. 57. RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DI AREE ED AMBITI DEGRADATI O COMPROMESSI E CONTENIMENTO DEI PROCESSI DI DEGRADO (art. 28 Norme PPR)**

Le norme del presente Titolo applicano le indicazioni dell'art. 28 (Riqualficazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Ai fini paesaggistici, le aree e gli ambiti ove si registra la "perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici testimonial", ovvero la banalizzazione, l'impovertimento e la perdita dei caratteri paesaggistici identitari, vengono assunti quali aree e ambiti compromessi o degradati ovvero a rischio di degrado secondo le definizioni indicate dal PPR.

Al fine delle definizioni del presente articolo, si precisano i seguenti termini:

- Il termine area si riferisce a situazioni circoscrivibili, individuabili ed esattamente perimetrabili, di degrado o compromissione, il cui recupero deve inquadarsi in uno scenario integrato di riqualificazione paesaggistica locale definito dalla pianificazione urbanistica o di settore, attraverso idonei progetti e piani attuativi volti non solo al recupero funzionale e urbanistico, ma anche alla riqualificazione paesaggistica dell'area

stessa, contribuendo anche alla riqualificazione e al miglioramento della qualità paesaggistica del suo intorno.

- Il termine ambito si riferisce a situazioni più estese, non immediatamente perimetrabili, che sono interessate da forme diffuse di degrado o compromissione spesso afferenti anche a più fenomeni e per le quali si rende necessaria un'azione strategica di governo della pianificazione provinciale e comunale al fine di orientare le future trasformazioni verso obiettivi mirati di controllo del consumo di suolo, riqualificazione ambientale, ricomposizione paesaggistica, salvaguardia dei valori storico-culturali, facendo confluire su detti obiettivi le previsioni e la disciplina di piano, strumenti di programmazione negoziata, documenti di linee guida per gli interventi e le diverse politiche di settore;

Si definiscono:

- compromessi gli ambiti e le aree laddove si è manifestata la perdita definitiva e irreversibile della connotazione originaria, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono;
- degradati gli ambiti e le aree laddove si è manifestata la perdita parzialmente o totalmente reversibile della connotazione originaria, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono;
- a rischio di degrado/ compromissione gli ambiti e le aree laddove è possibile prevedere a breve/medio termine il determinarsi di fenomeni di degrado e/o compromissione paesaggistica.

Nelle aree e negli ambiti indicati al presente comma la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- nelle aree e negli ambiti degradati o compromessi, favorire gli interventi di recupero e riqualificazione ai fini di reintegrare o reinterpretare i valori paesaggistici preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici correlati con questi;
- nelle aree e negli ambiti a rischio di degrado e/o compromissione paesaggistica mettere in atto misure di prevenzione e di contenimento dei processi che lo determinano;
- concentrare prioritariamente gli interventi di compensazione in tali aree ed ambiti ai fini del perseguimento delle finalità sopraindicate.

Si considerano di prioritaria attenzione per "rischio" di degrado e compromissione paesaggistica le situazioni dove si verificano contestualmente:

- a) presenza di contesti paesaggistici particolarmente sensibili in quanto contraddistinti da significative rilevanze paesaggistiche e da elevati gradi di "integrità" del paesaggio correlati

- a specifiche connotazioni e sistemi di relazione vulnerabili rispetto ai cambiamenti, con primario riferimento agli ambiti (riferiti all'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004);
- b) condizioni di maggiore pressione connessa ai processi trasformativi in corso per rischio calamità naturali, processi di urbanizzazione e infrastrutturazione, trasformazioni delle produzioni agricole e zootecniche, abbandono e dismissione, criticità ambientale, come definiti dalla parte quarta degli Indirizzi di Tutela del PPR (Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado).

#### **Art. 58. PRESCRIZIONI PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DI AREE ED AMBITI DEGRADATI O COMPROMESSI.**

Ai fini della promozione di azioni attente ed efficaci di inversione dei processi di degrado in essere e di attenta valutazione dell'efficacia migliorativa delle proposte di trasformazione, assume assoluta rilevanza l'attenta valutazione paesaggistica dei progetti che interessano le aree e gli ambiti di cui al presente articolo, applicando, in riferimento alle differenti procedure di valutazione dei progetti vigenti, le indicazioni dei commi successivi.

Negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà dar conto dell'efficacia del progetto proposto ai fini della valorizzazione e del recupero dei caratteri paesaggistici connotativi indicati nella dichiarazione di notevole interesse pubblico o nei provvedimenti di cui all'articolo 157 del D. Lgs. 42/2004.

Negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà dar conto dell'efficacia del progetto proposto in riferimento all'attuazione delle indicazioni di riqualificazione o di prevenzione del rischio di degrado indicate sia dai piani sovraordinati che dal presente PGT.

Comunque la determinazione del grado di "sensibilità paesistica" delle aree paesisticamente compromesse o degradate, deve essere considerata a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" sia "sovralocale". Di conseguenza i progetti dovranno attentamente considerare l'incidenza paesistica dei singoli interventi e dei programmi urbanistici che le riguardano. Qualora la pianificazione attuativa abbia definito scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti, la valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme

del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle norme tecniche del PPR.

Nella valutazione delle opere compensative relative ad interventi che riguardano territori afferenti o limitrofi ad ambiti ed aree di riconosciuti degrado o compromissione paesaggistica, deve essere verificato che una specifica quota delle spese per suddette opere compensative sia destinata alla riqualificazione paesaggistica di detti ambiti o aree.

Si richiamano esplicitamente le indicazioni del comma 12 dell'art. 28 della normativa del PPR, relativa all'attuazione di azioni coordinate di riqualificazione paesaggistica e di prevenzione di possibili forme di futuro degrado e compromissione, relative a:

- a) il recupero delle aree dismesse in contesto urbano o periurbano;
- b) i piani cave provinciali;
- c) i nuovi impianti di trattamento rifiuti;
- d) le nuove grandi strutture di vendita ed i centri commerciali.

#### **Art. 59. PRESCRIZIONI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA DI PARTICOLARI INTERVENTI AL FINE DI EVITARE PROCESSI DI DEGRADO.**

Il presente articolo applica le indicazioni del comma 12 del citato art. 28 della normativa del PPR, relativa all'attuazione di azioni coordinate di riqualificazione paesaggistica e di prevenzione di possibili forme di futuro degrado e compromissione.

##### **Nuove aree e impianti produttivi/artigianali, logistici e tecnologici.**

I piani e progetti relativi a nuove aree e impianti produttivi e artigianali, poli logistici e grandi impianti tecnologici, devono prevedere una specifica quota della superficie scoperta da dedicare alla realizzazione di elementi verdi di inserimento paesaggistico e ambientale, da individuare e progettare in riferimento sia alle necessità di schermatura delle parti più impattanti sia in funzione della ricostruzione o del potenziamento di sistemi ed elementi verdi e d'acqua di connotazione del sistema paesaggistico locale di riferimento, questi interventi possono anche ricadere all'esterno dell'area di pertinenza, ma preferibilmente in stretta correlazione con essa.

### **Interramento delle linee elettriche**

L'interramento delle linee elettriche è da promuovere prioritariamente nei parchi e nelle riserve naturali e in corrispondenza di aree e beni di cui alla lettere a) e b) dell'articolo 136 del D. Lgs. 142/2004.

### **Impianti di tele e radio comunicazione**

L'installazione di impianti di tele e radio comunicazione è da limitare il più possibile in tutte le aree e gli immobili di cui all' articolo 136 dello stesso D. Lgs. 42/2004, gli enti territoriali competenti individuano in tal senso criteri di esclusione degli stessi in riferimento alle esigenze di tutela dei caratteri connotativi del paesaggio, sono fatte salve eventuali prescrizioni indicate nella disciplina di tutela a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico o degli atti di cui all'articolo 157 del D. Lgs. 42/2004 e succ. mod. e integ.;

### **Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, e in particolare di impianti eolici e grandi impianti fotovoltaici, in mancanza di specifici criteri per il corretto inserimento paesaggistico, tengono prioritariamente conto delle indicazioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione paesaggistica contenute nel Titolo III della Normativa del PPR.

### **Infrastrutture della mobilità**

Le previsioni e i progetti di nuove infrastrutture della mobilità devono essere redatti secondo le indicazioni contenute nel documento del PPR dal titolo "Piani di sistema – Tracciati base paesistici - Linee guida per l'attenta progettazione paesaggistica e la valorizzazione della infrastrutture della mobilità".

Essi devono essere corredati da specifico studio e da indicazioni progettuali relativi al disegno degli spazi liberi contermini e alla organizzazione di strutture e spazi di servizio, volti a garantire:

- la salvaguardia delle componenti paesaggistiche di maggiore connotazione del contesto, la non occlusione di visuali significative, la minor compromissione possibile di corridoi verdi ed ecologici;

- l'introduzione di elementi significativi e coordinati di correlazione con il contesto in riferimento ad equipaggiamenti verdi delle fasce stradali e ricostruzione di alberate e macchie boschive;
- la riqualificazione di situazioni di degrado e compromissione paesaggistica dei territori attraversati in coerenza con gli obiettivi locali di ricomposizione del paesaggio.

Sulla base di detti studi e indicazioni vengono altresì individuati, con il comune, gli interventi compensativi prioritariamente finalizzati al miglioramento del paesaggio in riferimento all'inserimento dell'infrastruttura;

Nel caso di interventi di razionalizzazione della viabilità esistente che comportino la dismissione di tronchi o tratti stradali a seguito di varianti di percorso, al fine di evitare la formazione di situazioni di degrado e di promuovere una migliore qualificazione paesaggistica del territorio, l'Ente gestore della viabilità interessata predispone e attua, ove possibile, un progetto di recupero e valorizzazione paesaggistica del tracciato dismesso al fine di favorirne una fruizione paesaggistica sostenibile; nel caso di reliquati residuali non riutilizzabili in tal senso, l'Ente provvede alla rimozione degli stessi e al ripristino di adeguata copertura vegetale.

### **Inquinamento luminoso**

Per la prevenzione dell'inquinamento luminoso si applica la normativa in materia e in particolare la legge regionale 27 marzo 2000, n. 17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso".

### **Art. 60. TUTELA PAESAGGISTICA DEI PIANI DI RECUPERO.**

I piani di recupero, ammessi negli ambiti del tessuto storico, devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.

Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche

## **TITOLO VIII. DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE NON APPARTENENTI AGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DI TRASFORMAZIONE.**

### **Art. 61. INTERVENTI DI INGEGNERIA NATURALISTICA**

Tutti gli interventi di trasformazione di uso del suolo finalizzati alla sistemazione delle aree in edificate non appartenenti agli ambiti del tessuto urbano consolidato e di trasformazione dovranno essere realizzati mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica facendo riferimento alla seguente documentazione prodotta da Regione Lombardia:

- *Direttiva: Direttiva concernente criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica sul territorio della Regione*  
*Provvedimento: d.g.r. n° VI/6586 in data 19.12.1995*  
*Principali argomenti trattati: Criteri progettuali per la sistemazione dei corsi d'acqua e dei bacini lacustri, per il consolidamento dei versanti, il recupero di aree degradate, la scelta delle piante e gli ecosistemi filtro.*
- *Direttiva: Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia.*  
*Provvedimento: d.g.r. n° VII/29567 in data 01.07.1997*  
*Principali argomenti trattati: Scelta delle specie e delle caratteristiche delle piante da utilizzare, conservazione e cure colturali, progettazione ed esecuzione degli interventi.*
- *Direttiva: Direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*  
*Provvedimento: d.g.r. n° VII/48740 in data 29.02.2000*  
*Principali argomenti trattati: Modalità e criteri di progettazione, e esecuzione e direzione dei lavori, collaudo, caratteristiche tecniche delle singole opere di ingegneria naturalistica.*
- *Direttiva: Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica*  
*Provvedimento: d.g.r. n° VII/2571 in data 11.11.2000*  
*Principali argomenti trattati: Modalità di raccolta delle piante nelle foreste "demaniali" di proprietà della Regione.*

Nel caso di interventi nei quali è previsto l'impiego di specie arboree ed arbustive, esse dovranno essere individuate prioritariamente all'interno del seguente elenco:

	<b>Specie arboree</b>	<b>Fasce altimetriche</b>
ACERO CAMPESTRE	<i>Acer campestre</i>	P, C, M
ACERO DI MONTE	<i>Acer pseudoplatanus</i>	C, M, A
BAGOLARO	<i>Celtis australis</i>	C, M
BETULLA	<i>Betula pendula</i>	C, M, A
CARPINO BIANCO (*)	<i>Carpinus betulus</i>	P, C
CARPINO NERO	<i>Ostrya carpinifolia</i>	C, M
CASTAGNO	<i>Castanea sativa</i>	C, M
CILIEGIO SELVATICO	<i>Prunus avium</i>	P, C, M, A
FARNIA (*)	<i>Quercus robur</i>	P, C, M
FRASSINO	<i>Fraxinus excelsior</i>	P, C, M, A
LARICE	<i>Larix decidua</i>	A
OLMO (*)	<i>Ulmus minor</i>	P, C, M
ONTANO BIANCO (*)	<i>Alnus incana</i>	P, C, M
ONTANO NERO (*)	<i>Alnus glutinosa</i>	P, C
ORNIELLO	<i>Fraxinus ornus</i>	P, C, M, A
PADO	<i>Prunus padus</i>	P, C, M, A
PINO SILVESTRE	<i>Pinus sylvestris</i>	P, C, M
PIOPPO BIANCO (*)	<i>Populus alba</i>	P, C
PIOPPO NERO (*)	<i>Populus nigra</i>	P, C
PIOPPO TREMOLO	<i>Populus tremula</i>	P, C, M, A
ROVERE	<i>Quercus petraea</i>	P, C, M
ROVERELLA	<i>Quercus pubescens</i>	P, C, M
SALICE BIANCO (*)	<i>Salix alba</i>	P, C, M
SORBO DEGLI UCCELLATORI	<i>Sorbus aucuparia</i>	M, A
SORBO MONTANO	<i>Sorbus aria</i>	C, M
TASSO COMUNE	<i>Taxus baccata</i>	C, M
TIGLIO NOSTRANO	<i>Tilia platyphyllos</i>	P, C, M
TIGLIO SELVATICO	<i>Tilia cordata</i>	P, C, M
AGRIFOGLIO	<i>Ilex aquifolium</i>	C, M
BIANCOSPINO	<i>Crataegus monogyna</i>	P, C, M, A
BRUGO	<i>Calluna vulgaris</i>	P, C, M, A
CAPRIFOGLIO COMUNE	<i>Lonicera caprifolium</i>	P, C, M,
CAPRIFOGLIO PELOSO	<i>Lonicera xylosteum</i>	C, M, A
CILIEGIA BASTARDA	<i>Lonicera alpigena</i>	M, A
CILIEGIO CANINO	<i>Prunus mahaleb</i>	P, C, M
CITISO A FOGLIE SESSILI	<i>Cytisus sessifolius</i>	C, M
CITISO PELOSO	<i>Chamaecytisus hirsutus</i>	C, M, A
CITISO PURPUREO	<i>Chamaecytisus purpureus</i>	C, M
CORNETTA DONDOLINA	<i>Coronilla emerus</i>	P, C, M, A
CORNIOLO	<i>Cornus mas</i>	P, C, M, A
COTOGNASTRO BIANCO	<i>Cotoneaster nebrodensis</i>	M, A
COTOGNASTRO MINORE	<i>Cotoneaster integerrimus</i>	M, A
CRESPINO	<i>Berberis vulgaris</i>	P, C, M
FRANGOLA (*)	<i>Frangula alnus</i>	P, C, M
FUSAGGINE (*)	<i>Evonymus europaeus</i>	P, C, M
GINEPRO	<i>Juniperus communis</i>	C, M, A
GINEPRO NANO	<i>Juniperus nana</i>	A
GINESTRA DEI CARBONAI	<i>Cytisus scoparius</i>	C, M, A
GINESTRA SPINOSA	<i>Genista germanica</i>	C, M
GINESTRELLA	<i>Genista tinctoria</i>	C, M, A
LAMPONE	<i>Rubus idaeus</i>	C, M, A
LANTANA	<i>Viburnum lantana</i>	P, C, M
LIGUSTRO	<i>Ligustrum vulgare</i>	P, C, M
MAGGIOCIONDOLO	<i>Laburnum anagyroides</i>	C, M
MAGGIOCIONDOLO ALPINO	<i>Laburnum alpinum</i>	C, M, A
MUGO	<i>Pinus mugo</i>	A
NOCCIOLO	<i>Corylus avellana</i>	P, C, M, A
OLIVELLO SPINOSO	<i>Hippophae rhamnoides</i>	C, M, A
ONTANO VERDE	<i>Alnus viridis</i>	M, A
PERO CORVINO	<i>Amelanchier ovalis</i>	C, M, A
PRUGNOLO	<i>Prunus spinosa</i>	P, C, M, A
RANNO SPINELLO	<i>Rhamnus saxatilis</i>	P, C, M, A
ROSA SELVATICA COMUNE	<i>Rosa canina</i>	P, C, M, A
SALICE ASTATO (*)	<i>Salix hastata</i>	A
SALICE AZZURRO (*)	<i>Salix caesia</i>	A

Specie arboree		Fasce altimetriche
SALICE CINEREO (*)	<i>Salix cinerea</i>	P, C, M
SALICE DAFNOIDE (*)	<i>Salix daphnoides</i>	P, C, M, A
SALICE DI WALDSTEIN(*)	<i>Salix waldsteiniana</i>	A
SALICE ELVETICO (*)	<i>Salix helvetica</i>	A
SALICE FETIDO (*)	<i>Salix foetida</i>	A
SALICE GLABRO (*)	<i>Salix glabra</i>	M, A
SALICE ODOROSO (*)	<i>Salix pentandra</i>	M, A
SALICE ROSSO (*)	<i>Salix purpurea</i>	P, C, M, A
SALICE STIPOLATO (*)	<i>Salix appendiculata</i>	C, M, A
SAMBUCO ROSSO	<i>Sambucus racemosa</i>	M, A
SANGUINELLO	<i>Cornus sanguinea</i>	P, C, M
SOMMACCO SELVATICO	<i>Cotinus coggyria</i>	P, C, M
SORBO ALPINO	<i>Sorbus chamaemespilus</i>	A
SPINO CERVINO (*)	<i>Rhamnus cathartica</i>	P, C, M
TAMERICE ALPINA (*)	<i>Myricaria germanica</i>	P, C, M, A
VIBURNO (*)	<i>Viburnum opulus</i>	P, C, M
VITALBA	<i>Clematis vitalba</i>	P, C, M

Le fasce altimetriche sono indicate come segue: P = pianura; C = collina; M = montagna sino a 1200 m; A = montagna oltre 1200 m. Per indicazioni di dettaglio sui tipi di substrato, le esposizioni e le modalità di impianto si rimanda alla D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567, "Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia".

## **TITOLO IX. AREE DEMANIALI.**

### **Art. 62. AREE DEL DEMANIO LACUALE**

#### **62.1. Definizione**

Le aree demaniali lacuali, individuate nella tavola PR6 del Piano delle Regole, comprendono le zone comprese tra il limite delle particelle catastali e il lago. In alcuni casi anche alcune particelle catastali appartengono al demanio lacuale.

Tali aree sono regolamentate dalla L.R. 6/2012 nonché dalla DGR 6 agosto 2008, n. 7967.

#### **62.2. Destinazioni d'uso**

Sulle aree appartenenti al demanio lacuale possono essere autorizzate esclusivamente costruzioni aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- Cantieri nautici e attrezzature pertinenziali ad essi
- Darsene e pontili
- Strutture turistiche e ricettive
- Percorsi ciclopedonali
- Attrezzature pubbliche e strutture temporanee per la fruizione delle aree stesse

#### **62.3. Interventi ammessi**

Possono essere ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e smi.

Gli interventi di cui alle lettere d) ed e) saranno consentiti esclusivamente mediante Piano Attuativo da assoggettare a procedura VAS.

#### **62.4. Titoli abilitativi**

La concessione demaniale necessaria alla trasformazione delle aree è rilasciata dal competente Consorzio dei Laghi.

L'autorizzazione paesaggistica è di competenza dell'Amministrazione Provinciale.

### **62.5. Indici e parametri**

L'altezza massima consentita per le nuove strutture non dovrà essere superiore a 3,50 ml.

Per gli interventi edilizi su aree private confinanti con il demanio lacuale dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 2,50 dal confine demaniale per quanto riguarda le piscine, di ml. 3,00 per le costruzioni accessorie, di ml. 5,00 per tutte le altre costruzioni.

## **Art. 63. DISCIPLINA DELLE OPERE RIGUARDANTI LO SPECCHIO D'ACQUA**

### **63.1. Pontili**

Per pontili si intendono le installazioni galleggianti, attrezzati per l'approdo, l'ormeggio delle imbarcazioni, nel caso anche di prolungata permanenza in acqua.

I pontili dovranno essere ancorati tramite ancoraggi sommersi flessibili (catenarie e simili) evitando pali che fuoriescono dal piano di calpestio.

Il piano di calpestio sarà rivestito con doghe in legno o simil-legno a norma di legge.

I sistemi di giunzione saranno realizzati con ammortizzatori in neoprene in grado di garantire sicurezza e silenziosità.

L'ormeggio delle imbarcazioni al pontile sarà garantito da molle d'ormeggio costituite da giunti elastici in grado di garantire un'azione ammortizzante e silenziosa.

Nel caso di allacciamenti tecnologici, i pontili dovranno essere provvisti da canalette di servizio costituite da due vani laterali per l'alloggiamento degli impianti, ricoperti da copri-canalette anche non rivestite in legno.

Eventuali erogatori di servizi (elettricità, acqua potabile, aria compressa, ecc.) e i sistemi di pompaggio evacuazione acque nere o di sentina, posti sui pontili dovranno essere realizzati in materiali e colori compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Dovranno essere rispettate tutte le norme di sicurezza previste dalle vigenti norme in particolare il R.R. n. 9/2008 "Regolamento della segnalazione e delle vie di navigazione interna".

### **63.2. Scivoli d'alaggio**

Per scivoli di alaggio o di varo, si intendono i manufatti posti sulla riva in grado di favorire l'accesso al lago o il rimessaggio dei natanti.

I manufatti di natura fissa dovranno essere realizzati con specifica attenzione ambientale e per un corretto inserimento paesaggistico. Le pavimentazioni dovranno essere costituite da elementi a mattonelle opportunamente corrugate o a “rizzata lombarda”, delimitate da cordoli in pietra. I fianchi dovranno essere rivestiti sempre in materiale lapideo.

### **63.3. Aree destinate alla realizzazione di pontili, campi boe**

Nuovi pontili, scivoli d'alaggio o campi boe per attività di marina o ampliamento dei pontili e dei campi boe esistenti sono consentiti unicamente all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica che prevedono la realizzazione di marine o in aree individuate allo scopo dall'Amministrazione Comunale.

Al di fuori di questa sono consentite unicamente boe singole ad uso privato.

## **TITOLO X. I CENTRI URBANI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE – POLI ATTRATTORI.**

### **Art. 64. I CENTRI URBANI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE – POLI ATTRATTORI**

Il Comune di Dongo risulta identificato dal PTCP come “Centro urbano di rilevanza sovracomunale – polo attrattore”.

Essendo presente all’interno del territorio comunale un’ampia area produttiva in parte dismessa e in parte in via di dismissione, si ritiene che le problematiche interessanti l’intero compendio ex-Falck rivestano carattere sovracomunale e, pertanto, dovranno essere affrontate con il coinvolgimento di istituzioni ed enti a diversi livelli.

Il PGT prevede per l’area in oggetto i seguenti due ambiti di trasformazione di rilevanza sovracomunale:

Ambito AT 17 Realizzazione di un’area artigianale di interesse sovracomunale localizzata a monte dell’ex complesso industriale Falck.

Ambito AT19 Realizzazione di strutture ricettive e alberghiere nell’area fronte lago dell’ex complesso industriale Falck

Le previsioni di cui sopra, oltre ad essere assoggettate a procedura VAS, sono subordinate alla promozione di un accordo di pianificazione che veda la partecipazione anche della Provincia e della Regione.