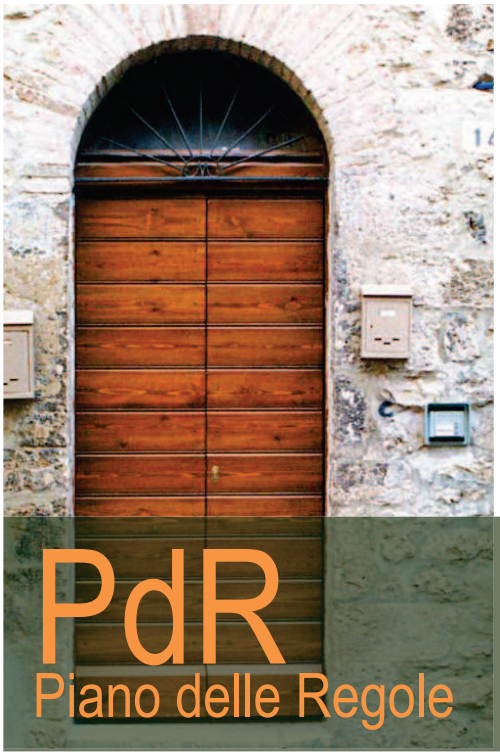
COMUNE DI DOSSO DEL LIRO
PROVINCIA DI COMO

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi art.4 LR 12/2005 e similari e art.6 DLgs 4/2008)



PdR

Piano delle Regole

allegato 02
Norme Tecniche d'Attuazione

tecnico

ARCH studio

via Unione, 10 - 22063 Cantù (CO)
tel.031/710183 fax.031/3516169

tecnico

arch.Folco Sirtori
via C.Battisti, 18 - 22020 Gironico (CO)
tel.031/440062 fax.031/4492787

data	adozione	approvazione	protocollo
ottobre 2013			
aggiornamento			

Indice

PARTE I – NORME GENERALI DEL PGT

Art.1 – Contenuti del Piano di Governo del Territorio
Art.2 – Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata
Art.3 - Finalità e obiettivi del Piano
Art.4 – Elaborati del Piano di Governo del Territorio

PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I | Disposizioni generali

Art.5 – Natura e contenuti del Documento di Piano - DdP
Art.6 – Elaborati del Documento di Piano - DdP
Art.7 - Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

PARTE III – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I | Disposizioni generali

Art.8 – Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi
Art.9 - Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale

CAPO II | Contenuti specifici

Art.10 – Classificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo
Art.11 - Attuazione del Piano dei servizi
Art.12 - Dotazione di aree per servizi
Art.13 - Monetizzazione delle aree per servizi

PARTE III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I | Disposizioni generali

Art.14 - Finalità della Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole
Art.15 - Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di pari livello
Art.16 - Articolazione delle norme del Piano delle Regole
Art.17 - Elaborati del Piano delle Regole

CAPO II – Glossario

Art.18 - Definizioni urbanistiche
Art.19 - Indici urbanistici e di edificazione

CAPO III – Calcolo e definizione delle grandezze urbanistiche ed edilizie

Art.20 – Definizione e calcolo dell'altezza degli edifici
Art.21 – Definizione e calcolo delle distanze tra le costruzioni e dai confini
Art.22 - Norme per la realizzazione di recinzioni, accessi, muri di sostegno e modifiche al piano di campagna
Art.23 – Norme per la realizzazione di edifici minori e definizioni delle relative pertinenze
Art.24 – Dotazione di parcheggi

CAPO IV– Operatività del Piano

Art.25 - Modalità di attuazione
Art.26 - Tipologie di intervento ammesse
Art.27 - Permesso di costruire convenzionato
Art.28 – Interventi su edifici storici esistenti
Art.29 – Interventi di nuova edificazione
Art.30 – Norme per l'utilizzo delle aree di pertinenza delle costruzioni

Art.31 – Norme per l'utilizzo delle aree libere

CAPO V – Definizione dei sistemi funzionali urbanistici

Art.32 - Destinazioni d'uso
Art.33 – Sistema residenziale
Art.34 – Sistema artigianale
Art.35 - Sistema turistico-ricettivo
Art.36 - Sistema ambientale ed agricolo
Art.37 - Sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche
Art.38 - Cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie

CAPO VI – Disciplina dei sistemi urbanistici

Art.39 - Disciplina dei sistemi urbanistici
Art.40 – Gli ambiti del tessuto urbano consolidato
Art.41 - Nuclei di Antica Formazione - NAF
Art.42 – Nuclei rurali extra-urbani – NR
Art.43 - La città consolidata, di recente formazione e di completamento
Art.44 - Ambiti residenziali di media densità – RM
Art.45 - Ambiti residenziali a bassa densità – RB
Art.46 - Ambiti artigianali - AR
Art.47 - Ambiti Turistico - ricettivi – TR
Art.48 - Ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo – S
Art.49 - Ambito attuabile tramite Permesso di costruire convenzionato - PCC
Art.50 - Gli ambiti del sistema ambientale
Art.51 - Ambiti di valore paesaggistico-ambientale in contesto urbano – V1
Art.52 - Ambiti di valore paesaggistico-ambientale in contesto di Rete Ecologica – V2

CAPO VII – Vincoli e tutele

Art.53 - Disposizioni generali

Art.54 - Vincoli geologici e idrogeologici

Art.55 - Vincoli paesaggistici

Art.56 - Vincoli derivanti dal Piano Territoriale

Art.57 - Vincoli derivanti dalla legislazione nazionale di individuazione comunale e altri vincoli

CAPO VIII – Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art.58 - Norme geologiche di Piano

PARTE I – NORME GENERALI DEL PGT

Art.1 – Contenuti del Piano di Governo del Territorio

1.1 Il Piano di Governo del Territorio, di seguito definito PGT, è uno strumento di pianificazione che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti documenti:

- il Documento di Piano – DdP;
- il Piano dei Servizi – PdS;
- il Piano delle Regole – PdR.

1.2 Costituiscono parte integrante del Piano di Governo del territorio:

- la Valutazione Ambientale Strategica – VAS;
- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- lo studio per l'individuazione del reticolo idrico minore;
- Studio per la Valutazione d'Incidenza del Sito di Interesse Comunitario (SIC).

Art.2 – Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

2.1 Il Documento di Piano (DdP) è lo strumento del PGT attraverso il quale vengono definite le relazioni con gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale.

Il Piano di Governo del Territorio, nel dettare forma, contenuto e trasformazioni dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Dosso del Liro, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi, in un quadro di coerenza e sussidiarietà rispetto alle previsioni e prescrizioni degli strumenti di governo del territorio sovraordinati, quali, in particolare, il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il Piano di Indirizzo Forestale e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
In particolare, la pianificazione locale, dovrà rispettare e perseguire le indicazioni provenienti dall'apparato normativo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR): art. 17 - Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità e art.19 - Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi.

Art. 3 - Finalità e obiettivi del Piano

3.1 Il Piano di Governo del Territorio si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale, regionale e provinciale con particolare attenzione:

- alla minimizzazione del consumo di suolo, favorendo la riqualificazione di parti di tessuto urbano consolidato e/o limitatamente utilizzato;
- alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, anche attraverso il recepimento delle previsioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale;
- alla sostenibilità ambientale del processo insediativo e delle modalità della riqualificazione urbana;
- alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico enfatizzando i luoghi della memoria e salvaguardando le aree a più alta sensibilità.

Art. 4 – Elaborati del Piano di Governo del Territorio

4.1 Le presenti Norme Tecniche di attuazione (NTA) sono parte integrante del Piano delle Regole e documento prescrittivo per tutti gli atti del PGT.

4.2 Il Piano di Governo del Territorio si costituisce dei seguenti elaborati:

4.3 Documento di Piano (DdP):

Allegato 01 – Relazione illustrativa
Allegato 02 – Analisi istanze e osservazioni
Allegato 03 – Proposte nuovi tracciati carrabili e ciclopedonali

Tav. 1 – Inquadramento sovracomunale – scala 1:10000
Tav. 2 – Indicazioni del Piano Territoriale Regionale – PTR e Piano Paesaggistico Regionale - PPR – scala 1:100000
Tav. 3 – Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – scala 1:50000
Tav. 4 – Rete ecologica definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Como - scala 1:10000
Tav. 5 – Perimetro ambito urbanizzato in adeguamento al PRUG vigente e alla Rete Ecologica del PTCP - scala 1:2000
Tav. 6a – Perimetro Rete Ecologica - scala 1:2000
Tav. 6b – Perimetro della Rete Ecologica rettificato secondo le osservazioni della Provincia di Como - scala 1:2000
Tav. 7 – Verifica dell'indice di consumo di suolo - scala 1:2000
Tav. 8 – Analisi istanze e osservazioni - scala 1:2000
Tav. 9a – Sistema dei vincoli - scala 1:2000
Tav. 9b – Sistema dei vincoli - scala 1:10000
Tav. 10 – Sistema ambientale - scala 1:2000
Tav. 11 – Sistema della mobilità - scala 1:2000
Tav. 12 – Carta della sensibilità paesistica - scala 1:10000
Tav. 13a – Tavola delle previsioni di Piano - scala 1:2000
Tav. 13b – Tavola delle previsioni di Piano- scala 1:10000

Tav. 14a – Individuazione proposte nuovi tracciati carrabili e ciclopedonali - scala 1:500 - 1:1000 – 1:2000
Tav. 14b – Individuazione proposte nuovi tracciati carrabili e ciclopedonali - 1:1000 – 1:2500

4.4 Piano dei Servizi (PdS):

Allegato 01 – Relazione Illustrativa
Allegato 02 – Analisi della dotazione comunale di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo

Tav. 1a – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali – Stato di fatto e previsioni di Piano - scala 1:2000
Tav. 1b – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali – Stato di fatto e previsioni di Piano - scala 1:10000

4.5 Piano delle Regole (PdR):

Allegato 01 – Relazione Illustrativa
Allegato 02 – Norme Tecniche d'Attuazione
Allegato 03 – Disciplina dei nuclei di antica formazione (NAF)

Tav. 1a – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali – Stato di fatto e previsioni di Piano - scala 1:2000
Tav. 1b – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali – Stato di fatto e previsioni di Piano - scala 1:10000

4.6 Costituiscono approfondimento specifico, relativamente alla componente paesistica-ambientale del PGT i seguenti elaborati costituenti la **Valutazione ambientale Strategica (VAS):**
Allegato 1 – Rapporto Ambientale;
Allegato 2 – Sintesi Non Tecnica;
Allegato 3 – Studio per la Valutazione d'Incidenza;

4.7 Gli strumenti correlati al PGT, di cui all'articolo 1, sono definiti nei rispetti documenti.

PARTE II - NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Capo I | Disposizioni generali

Art.5 – Natura e contenuti del Documento di Piano - DdP

5.1 Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 12/2005, definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali. Tali elementi sono definiti all'interno del documento "Allegato 1 – Relazione illustrativa" del Documento di Piano.

5.2 Il Documento di Piano detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che connotano i sistemi urbanistici comunali: tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

5.3 Il Documento di Piano individua e definisce gli ambiti di trasformazione, che riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali si rende possibile una trasformazione urbanistica atta alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti a diversa destinazione d'uso.

5.4 Il Documento di Piano per la disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato, delle aree appartenenti al sistema ambientale e per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, rimanda al Piano delle Regole che ne regola e definisce:

- individuazione e classificazione;
- destinazioni d'uso;
- criteri operativi;
- normativa urbanistica ed edilizia;
- specifiche regole di intervento e di salvaguardia e valorizzazione.

5.5 Il Documento di Piano, in materia di servizi a attrezzature, individua gli obiettivi strategici e rimanda al Piano dei servizi per quanto riguarda la definizione, la classificazione e la gestione del patrimonio delle attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo.

5.6 Le scelte di Piano, contenute nel Documento di Piano, sono integrate agli indirizzi normativi e le indicazioni di salvaguardia e tutela del patrimonio paesaggistico-ambientale contenute nella Valutazione Ambientale Strategica.

Tali indicazioni sono recepite nelle specifiche disposizioni degli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana, nonché contenute nelle specifiche norme d'ambito delle Nta del Piano delle Regole.

Art.6 – Elaborati del Documento di Piano - DdP

6.1 Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato 01 – Relazione illustrativa
Allegato 02 – Analisi istanze e osservazioni
Allegato 03 – Proposte nuovi tracciati carrabili e ciclopedonali

Tav. 1 – Inquadramento sovracomunale – scala 1:10000
Tav. 2 – Indicazioni del Piano Territoriale Regionale – PTR e Piano Paesaggistico Regionale - PPR – scala 1:100000
Tav. 3 – Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – scala 1:50000
Tav. 4 – Rete ecologica definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Como - scala 1:10000
Tav. 5 – Perimetro ambito urbanizzato in adeguamento al PRUG vigente e alla Rete Ecologica del PTCP - scala 1:2000
Tav. 6a – Perimetro Rete Ecologica - scala 1:2000
Tav. 6b – Perimetro della Rete Ecologica rettificato secondo le osservazioni della Provincia di Como - scala 1:2000
Tav. 7 – Verifica dell'indice di consumo di suolo - scala 1:2000
Tav. 8 – Analisi istanze e osservazioni - scala 1:2000
Tav. 9a – Sistema dei vincoli - scala 1:2000
Tav. 9b – Sistema dei vincoli - scala 1:10000
Tav. 10 – Sistema ambientale - scala 1:2000
Tav. 11 – Sistema della mobilità - scala 1:2000
Tav. 12 – Carta della sensibilità paesistica - scala 1:10000
Tav. 13a – Tavola delle previsioni di Piano - scala 1:2000
Tav. 13b – Tavola delle previsioni di Piano- scala 1:10000
Tav. 14a – Individuazione proposte nuovi tracciati carrabili e ciclopedonali - scala 1:500 - 1:1000 – 1:2000
Tav. 14b – Individuazione proposte nuovi tracciati carrabili e ciclopedonali - 1:1000 – 1:2500

Art.7 - Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

7.1 La **perequazione** è definita come l'attribuzione di un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole

proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive.

7.2 La **compensazione** prevede, invece, che al privato del terreno gravato da un vincolo venga assicurata una utilità costituita da altre aree o diritti edificatori trasferibili.

7.3 L'**incentivazione** consiste nell'attribuire al proprietario che elimina manufatti disarmonici o promuove la riqualificazione urbana o edilizia, dei premi urbanistici o crediti edificatori supplementari.

PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Capo I | Disposizioni generali

Art.8 – Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi

8.1 Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05 il Piano dei Servizi è finalizzato ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

8.2 Le previsioni cartografiche e normative contenute nel presente Piano hanno carattere prescrittivi e vincolante.

8.3 Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

8.4 Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

- Allegato 1 – Relazione illustrativa;
- Allegato 2 - Analisi della dotazione comunale di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (stato di fatto e previsioni di Piano)
- Tav. 1a – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali – Stato di fatto e previsioni di Piano - scala 1:2000
- Tav. 1b – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali – Stato di fatto e previsioni di Piano - scala 1:10000

Art.9 - Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale

9.1 Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune in attuazione di piani urbanistici, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da convenzioni o da atti di asservimento redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

9.2 Gli schemi di convenzione dei servizi, realizzati da privati e ceduti alla P.A., saranno approvati con delibera di Consiglio Comunale e dovranno regolare modalità, fruizione e gestione dei servizi ceduti.

Capo II | Contenuti specifici

Art.10 – Classificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo

10.1 Il Piano dei Servizi, identifica le aree e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale articolandoli secondo le seguenti macrocategorie:

- SP1 - Parcheggi pubblici e spazi per la sosta;
- SP2 - Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo;
- SP3 - Attrezzature religiose;
- SP4 - Attrezzature turistico-ricettive;
- SP5 - Attrezzature sportive e verde attrezzato;
- SP6 - Attrezzature tecnologiche.

10.2 Le attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo sono individuate negli elaborati cartografici del Piano dei servizi (Tav.1a e Tav.1b - Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali - Stato di fatto e previsioni di Piano e) ed analizzati puntualmente nell'allegato 2 - Analisi della dotazione comunale di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.
L'allegato 2 offre una verifica dotazionale dei servizi esistenti ed elenca le attrezzature e i servizi previsti dal Piano.

10.3 Le aree per servizi individuate negli elaborati del Piano dei Servizi, concorrono alla formazione della dotazione complessiva di servizi offerti alla popolazione e di quella da insediare nel territorio secondo le previsioni del documento di piano.

Art.11 - Attuazione del Piano dei servizi

11.1 Le previsioni del Piano dei servizi si attuano:

- attraverso l'intervento diretto del Comune e delle pubbliche Amministrazioni;
- attraverso intervento diretto di soggetti privati.
  In questo caso la realizzazione delle opere è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
  La convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, deve fissare le modalità con le quali aggiungere le finalità pubbliche a cui la realizzazione è preordinata, le modalità di gestione e le forme di controllo da parte degli Enti Pubblici, le regole per la manutenzione ordinaria e

straordinaria, le eventuali fideiussioni a garanzia della puntuale osservanza della stessa convenzione e delle Leggi vigenti, le sanzioni e l'eventuale impegno alla cessione delle aree e opere realizzate al Comune dopo un periodo temporale concordato.

11.2 Il Comune, in sede di approvazione del Bilancio, del programma triennale delle opere pubbliche e dei loro aggiornamenti, verificato lo stato delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti anche in relazione alle sopravvenute esigenze.

11.3 Le modalità di intervento nelle aree con destinazione a servizi è definita in sede di approvazione definitiva del progetto esecutivo, in coerenza con il contesto edilizio e ambientale circostante.

Art.12 - Dotazione di aree per servizi

12.1 In base all'art. 9 della Lr. 12/2005 e s.m.i., la dotazione di servizi, in caso di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato, dovrà essere, come minimo:

- residenza: 18 mq/ab (150 mc/ab), con parcheggio pari ad 1 posto auto per alloggio;
- produttivo: 20% della S.l.p.;
- terziario: 100% della Slp, di cui almeno il 40% a parcheggio;
- commerciale: 100% Slp da destinare a parcheggio;
- turistico/ricettive: 150% della Slp, di cui almeno il 100% a parcheggio (non monetizzabile) con un minimo garantito di 1 posto auto ogni 2 posti letto;

Art.13 - Monetizzazione delle aree per servizi

13.1 Il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi è possibile nei seguenti casi:

- per gli interventi diretti convenzionati o i mutamenti di destinazione d'uso quando le aree da reperire sono complessivamente inferiori a 50 mq equivalenti;
- per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree sono inferiori a 100 mq equivalenti.

13.2 Al di sopra delle soglie definite all'articolo precedente, la monetizzazione è ammessa:

- Negli ambiti di antica formazione (NAF), qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento. Gli importi relativi dovranno essere destinati alla formazione di nuovi parcheggi esterni al perimetro dei NAF.
- a discrezione della Amministrazione Comunale laddove non si ritengano necessarie opere ulteriori rispetto ai servizi esistenti.

PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Capo I | Disposizioni generali

Art.14 - Finalità della Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole

14.1 Le presenti norme di attuazione (NTA) integrano e complementano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, ed hanno la medesima efficacia ed obbligatorietà.
Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, fa testo, in caso di divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle NTA prevalgono le seconde.
I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati per la stesura di piani attuativi, per gli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, e nella redazione di singoli progetti edilizi.

14.2 I piani attuativi convenzionati e i procedimenti edilizi autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento degli obblighi di convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.

Art.15 - Relazione con gli strumenti di pianificazione sovra-ordinata e di pari livello

15.1 I servizi e le attrezzature destinate a funzioni di interesse generale sono disciplinate dagli elaborati costituenti il Piano dei Servizi.

15.2 Lo Studio geologico comunale e le relative norme sono parte integrante a tutti gli effetti dei contenuti del Piano di Governo del Territorio.

15.3 Il PGT è integrato dagli strumenti di settore già vigenti alla sua entrata in vigore o successivamente approvati. In caso di contrasto, prevale la normativa più recente e/o sovra-ordinata.

15.4 Più in particolare il PGT è integrato dai seguenti strumenti di settore e dalle loro specifiche indicazioni normative:
- PIF (Piano di Indirizzo Forestale);
- Piano ittico provinciale – Provincia di Como;
- Piano faunistico provinciale - Provincia di Como;
- Piano Geologico - adeguamento PAI;

- Piano Reticolo Idrico Minore;
- Piano zonizzazione acustica.

15.5 In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali, regionali e provinciali prevalgono su quelle del PGT. Sono comunque prevalenti sulle disposizioni del PGT le norme e le disposizioni di livello sovraordinato rispetto alla norma locale.

15.6 Le presenti norme tecniche, prevalgono sempre, in caso di contrasto, sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Art.16 - Articolazione delle norme del Piano delle Regole

16.1 Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono così articolate:
Capo I – Disposizioni generali
Capo II - Glossario
Capo III – Calcolo e definizione delle grandezze urbanistiche ed edilizie
Capo IV – Operatività del Piano
Capo V – Definizione dei sistemi funzionali urbanistici
Capo VI – Disciplina dei sistemi urbanistici
Capo VII - Vincoli e tutele
Capo VIII – Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art.17 - Elaborati del Piano delle Regole

17.1 Gli elaborati allegati al Piano delle Regole sono così articolati:

Allegato 01 – Relazione Illustrativa
Allegato 02 – Norme Tecniche d'Attuazione
Allegato 03 – Disciplina dei nuclei di antica formazione (NAF)

Tav. 1a – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali – Stato di fatto e previsioni di Piano - scala 1:2000
Tav. 1b – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali – Stato di fatto e previsioni di Piano - scala 1:10000

Capo II | Glossario

Art.18 - Definizioni urbanistiche

18.1 Le componenti del territorio urbanizzato, le modalità di intervento e di trasformazione sono regolamentate e valutate da definizioni, parametri ed indici di seguito illustrati, con i relativi criteri di misurazione.

18.2 Tessuto urbano consolidato (TUC)
Insieme di lotti edificati che, con le aree libere adiacenti, costituisce l'aggregato urbano racchiuso all'interno di una linea di perimetrazione, tracciata sulla tavola delle previsioni di Piano.

18.3 Unità edilizia
La struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile in quanto pertinente a un unico lotto edificabile o edificato.

18.4 Unità immobiliare
La singola unità insediativa, destinata organicamente alla residenza o ad attività secondarie e terziarie, costituente singola entità catastale.

18.5 Area di pertinenza
L'area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio è la superficie allo stesso asservita, alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.
Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo della S.l.p. realizzabile secondo gli indici determinati dal presente Piano.
Un'area si definisce parzialmente satura quando, rispetto a tali parametri, l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume o alla S.l.p esistente.

18.6 Costruzioni accessorie
Per costruzioni accessorie si intendono tutti i corpi di fabbrica aventi destinazione accessoria rispetto all'uso del fabbricato principale, come serre, autorimesse ripostigli, ecc.

18.7 Autorimessa
E' considerata autorimessa una costruzione destinata al ricovero degli autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione. Le autorimesse possono configurarsi come costruzioni indipendenti o come spazi inseriti al piede dei fabbricati esistenti, oppure come volumi ricavati dagli spazi interrati.

18.8 Posto auto

E' lo spazio destinato alla sosta di autoveicoli, di dimensione minima 5,00 x 2,50 ml per i parcheggi pubblici e di dimensioni minime 5,00 x 2,50 ml per parcheggi privati.

18.9 Manufatto interrato

E' quel manufatto che non emerge dal piano vergine di campagna. Sono considerati interrati anche i manufatti la cui soletta, misurata all'estradosso emerga per un'altezza massima di 1,00 m rispetto al piano vergine di campagna, a condizione che la stessa sia ricoperta da prato o altra vegetazione e che il livello sia raccordato a quello dei terreni circostanti.
Sulla base di quanto disposto dalla DGR n°VII/12693 del 2003, per le nuove edificazioni con volumi interrati poste in fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere previste specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio del sito.

18.10 Volume tecnico

Si definiscono volumi tecnici gli spazi che hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici, indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici, quali ad esempio locali atti al contenimento di impianti, centraline, serbatoi e simili, nonché volumi necessari per la erogazione di servizi e forniture (Gas, Telefonia, Acquedotto, ecc.).

18.11 Portico

Porzione del piano terreno completamente aperto su almeno due lati.

18.12 Loggia

Spazio aperto su uno o più lati e situato ai piani rialzati degli edifici.
Nel caso solo un lato sia aperto, questo dovrà corrispondere con il lato maggiore del perimetro.
Una loggia può essere parzialmente coperta.

18.13 Tettoia

Manufatto a sbalzo sostenuto da intelaiatura ancorata alla muratura, priva di appoggi al terreno.

18.14 Tetto a terrazza

Copertura piana di un edificio protetta da parapetto ed accessibile da scala fissa.

18.15 Balcone

Ripiano aggettante dal muro perimetrale dell'edificio, posto ai piani rialzati, protetto da parapetto, anche coperto.

Art.19 - Indici urbanistici e di edificazione

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

19.2 Superficie territoriale – St (mq)

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espressa in metri quadrati, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate ad attrezzature pubbliche previste dal P.G.T. ricomprese dall'area in esame.
La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle eventuali aree destinate alla viabilità interna.

19.3 Superficie fondiaria – Sf (mq)

E' la superficie disponibile del lotto edificabile quindi la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le eventuali superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste.

19.4 Indice di utilizzazione territoriale - Ut (mq/mq)

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (Slp) espressa in metri quadri realizzabili per ogni mq di superficie territoriale (St)

19.5 Indice di utilizzazione fondiaria - Uf (mq/mq)

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf)

19.6 Superficie coperta - Sc (mq)

E' la superficie (in mq) risultante dalla proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio, portici compresi.
Nel calcolo della superficie coperta sono esclusi sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e i balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 1,50 dalle facciate.
La parte eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta. Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

19.7 Rapporto di copertura - Rc (%)

è il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta (Sc), riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e superficie fondiaria (Sf).

19.8 Superficie lorda di pavimento - Slp (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, nonché la superficie di eventuali piani interrati, soppalchi ed altre superfici coperte qualificate come abitabili. Nel caso dei piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, sale riunioni e simili, idonee alla presenza continua di persone.

Si definisce SLP esistente la superficie lorda di pavimento esistente o autorizzata alla data di adozione del presente PGT.

Sono esclusi dal computo della S.l.p.:

a) i locali adibiti a cantine, taverne, vani accessori e magazzini, con altezza uguale o inferiore a mt. 2,50 al servizio di singole unità immobiliari, per una superficie massima non eccedente la superficie coperta dell'edificio nelle zone residenziali e comunque non superiore al rapporto di copertura previsto per l'ambito. E' altresì ammessa l'esclusione dal computo del vano scala se riguarda l'unica possibilità di collegamento verticale per un intero edificio e non per singole unità abitative;
b) le autorimesse fuori terra e le autorimesse con i relativi spazi di manovra e di accesso (fino ad altezza interna massima pari a 2,50 ml) se completamente interrate, nelle quantità previste dalle disposizioni di legge e dalle presenti norme.
c) i locali destinati a contenere volumi tecnici nei limiti delle norme ed esigenze specifiche di settore;
d) Le Serre bioclimatiche, realizzate ai sensi della L.R. n. 39/2004 e successive modificazioni e integrazioni;
e) Logge, loggiati e i portici, se completamente aperti almeno su due lati, entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento (slp) complessiva al netto degli stessi. L'eventuale maggiorazione può essere concessa previa convenzione pubblico/privato in caso di portici aperti al pubblico passaggio o di uso pubblico.
f) i sottotetti non abitabili con altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,20 metri, pendenza delle falde non superiore al 40% e altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 2,60 metri e i sottotetti esistenti già esclusi dal calcolo volumetrico, ai sensi delle precedenti norme. I sottotetti di cui sopra dovranno essere collegati, solo all'interno, alle unità immobiliari sottostanti, essendo considerati accessori alle stesse; essi non potranno costituire unità immobiliari a sé stanti.
g) i sottotetti recuperati come disposto dalla L.R. 12/05 e successive modificazioni e integrazioni. Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media non dovrà risultare superiore a metri 1,90.
   L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura primaria della copertura (sottotravetto), senza tenere conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti.
h) le murature perimetrali in linea con le disposizioni normative nazionali e regionali in tema di risparmio energetico.

19.9 Superficie non residenziale - Snr (mq)

Per superficie non residenziale (Snr), si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine, taverne, serre bioclimatiche, soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto inaccessibili.

19.10 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazioni primarie costituiscono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ed eseguirle contestualmente alla costruzione.

Ogni nuova costruzione deve essere dotata delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla normativa (art. 44 della LR 12/05):

- strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario e consentire l'accesso alle costruzioni dei mezzi pubblici di emergenza (ambulanze, autopompe, mezzi della nettezza urbana);

- spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli nelle misure previste dalle disposizioni di cui all' art.24;

- rete delle fognature, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana. Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale. L'uso di fosse settiche o pozzi perdenti è consentito solo nelle zone montane escluse quelle a tutela idrogeologica nelle quali in assenza di fognatura sono ammesse unicamente fosse a tenuta;

- rete dell'acquedotto, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;

- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana;

- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private;

- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

- spazi di verde attrezzato, costituiti da aree verdi in prossimità e al servizio privato e diretto delle abitazioni, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari;

Nei piani attuativi l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie comprende tutte le opere precedentemente descritte sino al raccordo con le reti comunali.
E' ammessa la richiesta di scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria delle opere di urbanizzazione previste;

19.11 Opere di urbanizzazione secondaria

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della normativa vigente:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- mercati di quartiere
- municipi e delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere

Capo III | Calcolo e definizione delle grandezze urbanistiche ed edilizie

Art.20 - Definizione e calcolo dell'altezza degli edifici

20.1 Per ogni ambito omogeneo individuato dal PGT, è fissato un limite di altezza massima, espresso in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni.

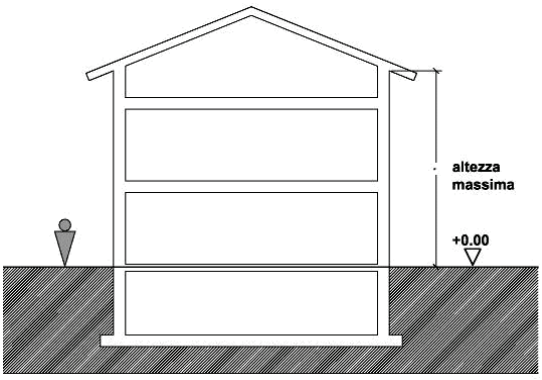
20.2 Sono definite e riconosciute:

Altezza utile (h. utile)
L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura ad esso soprastante.

Altezza interpiano (h. interpiano)
L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'estradosso del solaio di copertura ad esso soprastante.

Altezza massima (h. max.)
Misura la distanza fra la quota altimetrica media del marciapiede (e, ove non esistente, alla quota naturale del terreno) e la quota altimetrica, rilevata al punto di intersezione tra gronda e paramento murario esterno dell'edificio.
Seguono esempi grafici:

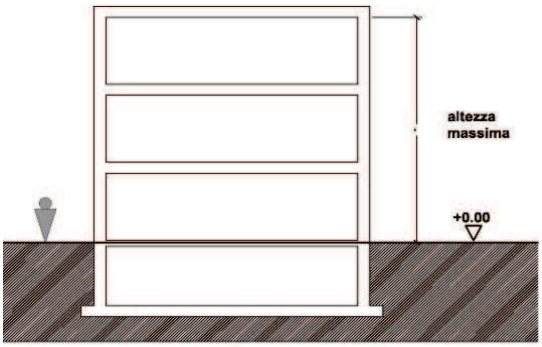
20.3 Calcolo dell'altezza per edifici con copertura a falde su terreno pianeggiante:



L'altezza massima (h. max.) viene misurato in metri lineari a partire dalla quota inferiore del marciapiede esistente o previsto, o dal livello naturale del terreno, fino all'intersezione fra lo sporto di gronda e il paramento murario esterno, oppure alle quote di colmo (sottotravetto), nei

casi di copertura con pendenza superiore al 40%, con esclusione dei volumi tecnici (vano tecnico del corpo scala, camini e simili).

20.4 Calcolo dell'altezza per edifici con copertura piana su terreno pianeggiante:



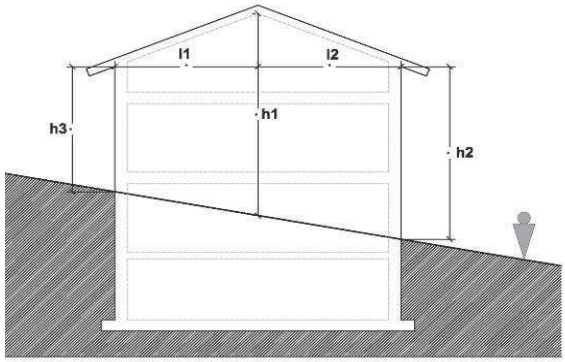
Misura la distanza fra la quota altimetrica media del marciapiede (ove non esistente la quota naturale del terreno) e la quota altimetrica dell'intradosso del solaio più alto dell'edificio.
L'altezza massima (h. max.) viene misurata sul prospetto più alto dell'edificio

20.5 Calcolo dell'altezza per edifici su terreni in pendenza:

l'altezza massima (h. max.) negli edifici su terreni in pendenza è determinata dal rapporto tra la superficie dei prospetti dell'edificio emergenti dal piano vergine di campagna e il perimetro dello stesso.

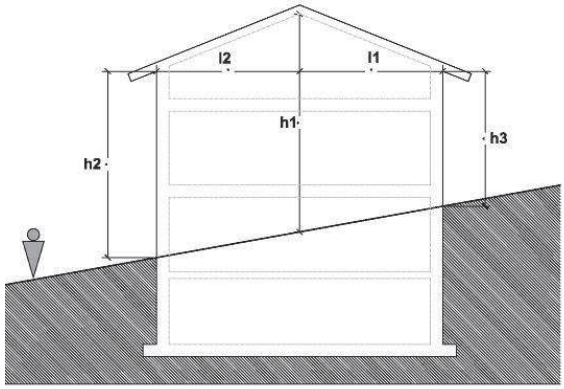
h. max. = area prospetto A + area prospetto B + area prospetto C + area prospetto D / Perimetro

1) Area prospetto A (laterale) = ((h1+h2)*l2)/2 + ((h1+h3)*l1)/2



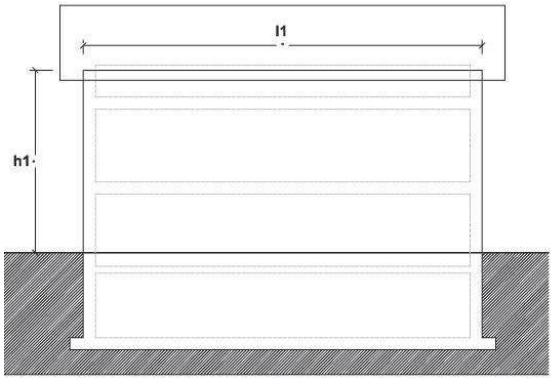
h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto o all'intradosso dell'ultimo solaio in caso di copertura piana.
h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle
h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte

2) Area prospetto B (laterale) = ((h1+h2)*l2)/2 + ((h1+h3)*l1)/2



h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto o all'intradosso dell'ultimo solaio in caso di copertura piana.
h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle
h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte

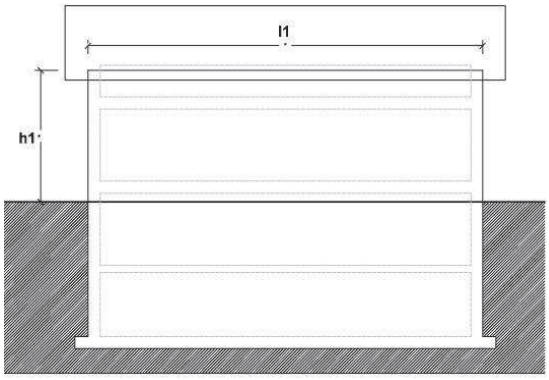
3) Area prospetto C (monte) = l1 x h1



h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto
l1: larghezza del corpo di fabbrica

4) Area prospetto D (valle) = l1 x h1

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto
l1: larghezza del corpo di fabbrica



Art.21 – Definizione e calcolo delle distanze tra le costruzioni e dai confini

21.1 In tutto il territorio comunale per le nuove edificazioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni dovranno essere osservate le distanze tra edifici, dai confini e dai cigli stradali che sono riportate di seguito.
Tali norme non vigono all'interno degli ambiti riconosciuti quali Nuclei di Antica Formazione (NAF), per i quali le distanze possono essere ridotte mediante attuazione di specifici piani particolareggiati.

21.2 distanze tra edifici:
Determina la distanza minima che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri (m) e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti.

Sono ammesse distanze inferiori tra edifici, con fronti entrambi non finestrati, qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari.

Le distanze minime tra i fabbricati sono definite come segue, fatte comunque salve le prescrizioni delle prevalenti leggi vigenti:

- Nuclei di antica formazione (NAF)
  Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
  Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici compresi in Piani di Recupero e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

- Tessuto consolidato
  Tra i fronti finestrati degli edifici esistenti dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 10,00 e comunque non inferiore al rapporto 1:1 tra il fronte interessato dall'ampliamento e lo spiccato del fronte dell'edificio più vicino;

  Qualora si fronteggino edifici di altezza superiore ai 10 metri, la distanza tra i fabbricati sarà pari all'edificio più altro.

21.3 distanze degli edifici dai confini:

Determina la distanza che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi, pensiline e normali aggetti, sino allo sporto massimo di ml 1,50

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, non può essere inferiore a metri 5, né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di metri 10.

E' ammessa la costruzione di fabbricati a confine qualora si stipuli apposita convenzione da trascriversi nei registri immobiliari.

Qualora sia già esistente una costruzione con parete cieca sulla linea di confine, è ammessa sul lotto confinante la costruzione in adiacenza per tutta l'altezza e la larghezza già occupata dal corpo preesistente.

Eventuali piscine possono essere costruite a ml 1,50 dai confini nel caso di strutture interrate o semi-interrate. Se la piscina risultasse fuori terra dovrà essere rispettata la sola distanza dai confini di ml 5,00.

21.4 distanze dal ciglio stradale:

Si determina misurando la distanza "a raggio" dell'edificio rispetto al ciglio strada, ovvero dalle strutture di delimitazione del manufatto stradale.

La distanza minima dei fabbricati di nuova edificazione dalle strade destinate al traffico veicolare è fissata in ml. 5,00.

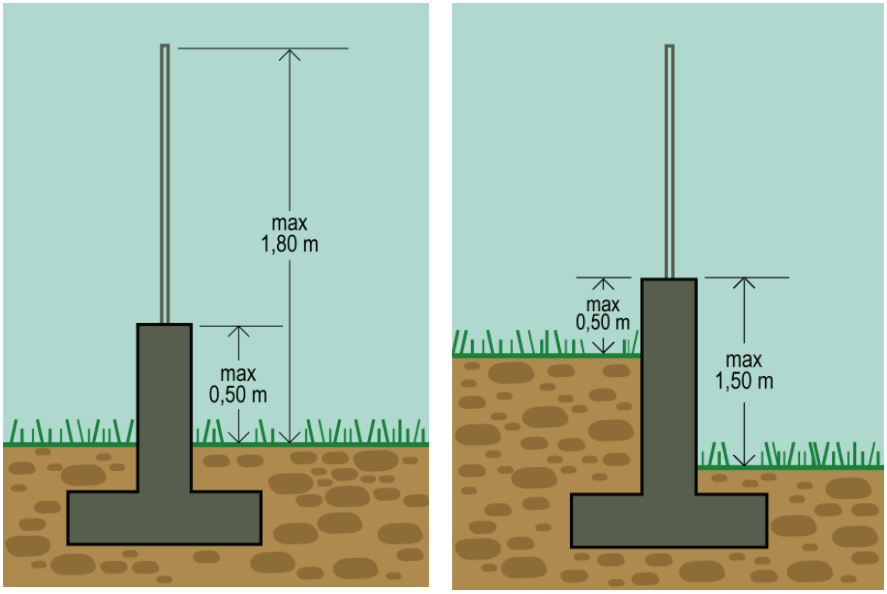
In caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia, per gli edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione (NAF) o al sistema agricolo e ambientale, potranno essere mantenute le distanze preesistenti.

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n°495 e successive modifiche e integrazioni.

Art.22 - Norme per la realizzazione di recinzioni, accessi, muri di sostegno e modifiche al Piano di campagna

22.1 recinzioni:

In tutto il territorio comunale non sono ammesse recinzioni con zoccolo pieno superiore a 0,50 m, elevabile fino a 1,00 m se realizzato in pietra locale.
Le recinzioni trasparenti sovrastanti non dovranno superare la differenza fra 1,80 m e l'altezza dello zoccolo pieno realizzato.
Per le recinzioni tra aree con piani di campagna posti a livelli differenti l'altezza della recinzione dovrà essere calcolata a partire dal terreno posto a quota più alta.
Lo zoccolo pieno, in questo caso, potrà essere realizzato fino ad un'altezza massima di 0,50 m misurato sul terreno posto a quota superiore e fino a 1,50 m sul terreno a quota inferiore.



22.2 recinzioni in aree agricole e boschive

Nelle aree agricole e boschive sono vietate recinzioni con zoccoli fuori terra e parti piene, sono ammesse unicamente protezioni e delimitazioni di aree interessate da colture agricole eseguite con staccionate in legno, paletti e filo di ferro, rete metallica rialzata da terra di 0,30 m per consentire l'eventuale passaggio di selvaggina.

Le recinzioni di aree situate in rete ecologica (con esclusione delle aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del PGT) sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una superficie massima pari a 10 volte la superficie coperta.

Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

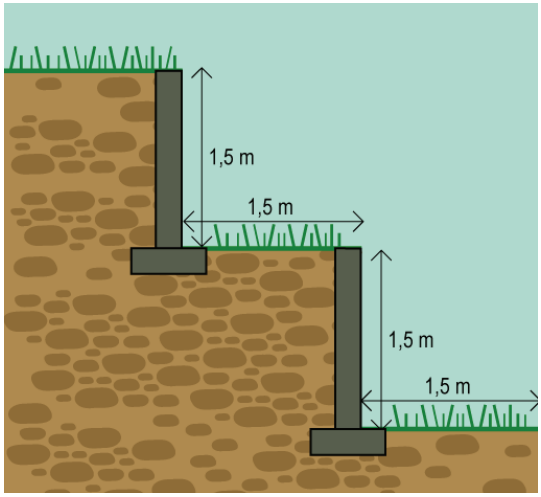
22.3 accessi carrai:

Gli accessi carrai affacciati su pubblica via dovranno avere larghezza non inferiore a 3,00 m e cancelli e chiusure di ogni tipo dovranno essere arretrati rispetto alla recinzione di 3,50 m, salvo maggiori arretramenti imposti dal Codice della Strada o dagli enti gestori della rete viaria.

In caso di comprovata impossibilità, per strade ed edifici esistenti, saranno ammesse eccezioni, a giudizio dell'Ufficio Tecnico. In tali casi gli accessi carrai dovranno essere dotati di cancelli con apertura automatizzata.

Le aree destinate a servitù di passo e disimpegno tra i lotti, anche se non indicate in mappa, sono equiparate a tutti gli effetti alle strade pubbliche; l'amministrazione comunale, in adiacenza a tali diritti di passo, potrà imporre gli arretramenti adeguati alla natura ed al calibro della sede di passaggio.

22.4 Muri di sostegno



In tutte le zone è possibile la realizzazione muri di sostegno di altezza massima metri 1,50 rispetto al piano di campagna naturale. Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse metri 1,50 si dovranno prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a 1,50 m da realizzarsi in pietra locale.

Nel caso in cui vi siano terrazzamenti preesistenti è obbligatoria la conservazione morfologica degli stessi nonché il riuso del materiale esistente, eventualmente integrabile con materiale analogo.

Art.23 – Norme per la realizzazione di edifici minori e definizioni delle relative pertinenze

23.1 Costruzioni accessorie

La superficie lorda delle costruzioni accessorie non potrà superare il valore di 1/25 della Superficie territoriale (St) del lotto ed un'altezza massima, misurata all'intradosso della copertura, non superiore a 2,90 ml e altezza media non superiore a 2,40 ml.

L'edificazione delle costruzioni accessorie è ammessa sulla linea di confine con convenzione, oppure alle distanze previste dalle specifiche norme d'ambito.

Le costruzioni accessorie potranno essere realizzate in aderenza al fabbricato principale con tipologie coerenti a quelle dell'edificio principale.

23.2 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono esclusi dal calcolo del volume dell'edificio e non potranno avere un'altezza superiore di 1,00 m rispetto all'altezza d'ambito.
Per quanto riguarda le distanze, considerato che i volumi tecnici sono edifici a tutti gli effetti, dovranno essere rispettate le distanza previste dall'art.21 delle presenti norme.

23.3 Manufatti interrati

I manufatti interrati possono essere realizzati a confine con le proprietà private contermini a condizione che, all'estradosso il manufatto, non emerga rispetto il piano vergine di campagna del lotto confinante.
La realizzazione del manufatto, se edificato a confine con proprietà private, non necessiterà di convenzione confinaria.
I manufatti interrati dovranno essere arretrati dal confine con le strade pubbliche comunali di 5,00 m, salvo maggiori arretramenti dovuti all'esistenza di fasce di rispetto, su strade provinciali o statali.

Distanze inferiori potranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico, fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione Comunale e previo deposito di atto unilaterale d'obbligo di rinuncia al maggiore indennizzo per le opere realizzate in caso di esproprio per pubblica utilità.

23.4 Autorimesse

Le autorimesse realizzate fuori terra potranno avere altezza media all'intradosso non superiore a 2,50 m e altezza massima non superiore a 2,90 m.

Ogni posto auto dovrà avere una dimensione minima di 5,00 x 2,50 m.

Per la realizzazione delle autorimesse dovranno essere rispettate le distanze previste dall'art.21 delle presenti norme.
Le autorimesse costruite in "ambiti di valore paesaggistico-ambientale in Rete Ecologica – V2", accessibili da strada carraia, di pertinenza di edifici ubicati su altro lotto anche in ambito urbanistico non omogeneo, ai sensi dell'art. 66.1 della l.r. 12/2005, dovranno essere interrate.

23.5 Aree di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle, fondiarie e territoriali, utilizzate in conformità alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento.

Nelle richieste del titolo edilizio, il richiedente deve identificare le aree di pertinenza dell'intervento.
Dette aree non possono essere ulteriormente utilizzate ai fini edificatori finché permangono gli edifici di cui sono al servizio.
Alla presentazione dei progetti, l'avente titolo, dovrà allegare atto d'obbligo di "vincolo urbanistico", che dovrà essere debitamente trascritto prima del rilascio del titolo abilitativo, allo scopo che la stessa area, mediante successivi frazionamenti, non venga più volte utilizzata per la quantificazione della capacità edificatoria.

Art.24 – Dotazione di parcheggi

Nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza, nelle demolizioni con costruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria; devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio privato, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, in quantità non inferiori a quanto riportato nella tabella seguente con riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

Sistema residenziale	Min. 35% della Slp, con un minimo di 1 mq ogni 10 mc realizzati.	
Sistema produttivo-artigianale	Min. 20% della Slp	
Sistema terziario-commerciale	Attrezzature commerciali 100% della Slp	Attrezzature terziarie Min. 40% della Slp
Sistema delle attrezzature turistico-ricettive	Min. 1 posto auto ogni 4 posti letto	
Sistema delle attrezzature e dei servizi	Attrezzature pubbliche Min. 50% della Slp	Attrezzature private di interesse collettivo Min. 50% della Slp

In caso di comprovata impossibilità, confermata dall'Ufficio Tecnico, al reperimento di parcheggi pertinenziali, è data facoltà all'Amministrazione di valutare eventuali richieste di monetizzazione o realizzazione di una superficie equivalente a parcheggio pubblico.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m x 2,50 m = 12,50 mq, al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato. Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento, purché non rientrino negli ambiti destinati a servizi di interesse pubblico.
Ai sensi dell'art.66, comma 1 della LR12/2005, per ampliamenti delle unità immobiliari esistenti, le aree da destinare a parcheggio, potranno essere poste anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

Gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che dei suddetti spazi a parcheggio, di almeno una autorimessa privata per ogni alloggio in essi contenuto.

Capo IV | Operatività del Piano

Art.25 - Modalità di attuazione

25.1 Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso:

- Permesso di Costruire (P.d.C.) (art.33-40 della L.R. 12/2005)
- Permesso di Costruire in Deroga (P.d.C.D.) (art.14 del DPR 380/01)
- Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.) (art.46 della L.R. 12/2005)
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) (art.22 e 23 del DPR 380/01)
- Super DIA (Art. 41 e 42 della L.R. 12/2005)
- Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) (L. 73/2010)
- Comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) (L. 73/2010)
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) (art.19 della L. 122/2010)

25.2 Determinate aree, specificatamente individuate dagli elaborati di Piano, sono disciplinate da piani attuativi, regolati dalle normative vigenti in materia, proposto dai privati o richiesto dal Comune.
Nel dettaglio i Piani Attuativi previsti sono:

- Piano di Lottizzazione (P.L.)

25.3 Gli interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico sono subordinati all'autorizzazione di svincolo idrogeologico (ai sensi della L.R. 31/2008), secondo le vigenti disposizioni in materia.

25.4 Gli interventi edilizi che comportano la trasformazione del bosco sono normati dalla legislazione vigente (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°42, e art.38 L.R. 12/2005 e s.m.i.).

Art.26 - Tipologie di intervento ammesse

26.1 Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, compresi quelli operativi in seguito ad approvazione di Piano Attuativo, sono subordinati all'ottenimento di titolo abilitativo previsto dalla vigente normativa.

26.2 Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 della L.R n. 12/2005:

a) manutenzione ordinaria
b) manutenzione straordinaria
c) restauro e risanamento conservativo
d) ristrutturazione edilizia

e) nuova costruzione compresa la sostituzione edilizia, introdotta dall'art. 17, comma 2, legge reg. n. 7 del 2012
f) ristrutturazione urbanistica

26.3 Ai sensi della legislazione vigente sono classificabili come interventi di edilizia libera, e quindi non sono soggetti a titolo abilitativo, ma ad obbligo di comunicazione al Comune, i seguenti interventi:

- opere di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, o comunque di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al perimetro del centro edificato previa sottoscrizione di impegno alla restituzione dei luoghi nello stato in cui si trovavano prima dell'intervento;
- la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed in pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola;
- posa di serbatoi di gpl con capacità non superiore ai 13,00 mc.

26.4 Per gli interventi edilizi e urbanistici trasformativi ed innovativi negli ambiti destinati all'agricoltura non è possibile inoltrare Denuncia di Inizio Attività ma è obbligatoria la richiesta di Permesso di Costruire.

26.5 Per quanto riguarda gli interventi non appartenenti ai casi specificati nel precedente paragrafo è ammessa la richiesta del titolo abitativo ai sensi della normativa vigente in materia.

26.6 Su tutto il territorio comunale, con esclusione degli ambiti di interesse storico, possono essere realizzate, esclusivamente per uso agricolo amatoriale (orti privati e legnaie), piccole costruzioni di carattere temporaneo che abbiano le seguenti caratteristiche:

- validità temporale stagionale;
- divieto di realizzazione di qualsiasi struttura in muratura;
- altezza media utile fino a 2,50 m.

Il richiedente dovrà impegnarsi con atto unilaterale d'obbligo alla rimozione dopo la validità temporale consentita.

26.7 Le indicazioni contenute nel presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n°12, "Legge per il Governo del Territorio" e successive modifiche e integrazioni; ed eccezionalmente L.R. 13 marzo 2012, n°4, "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia edilizia ed urbanistica".

Art.27 - Permesso di costruire convenzionato

27.1 Il Piano di Governo del Territorio prevede, laddove specificato, il ricorso al permesso di costruire convenzionato, ossia subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale.

27.2 Il "permesso di costruire convenzionato", ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/2005, è un atto abilitativo di intervento edilizio corredato da un atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture per servizi oppure loro monetizzazione;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

27.3 Gli impegni di cui al comma precedente devono essere contenuti in apposita convenzione urbanistica, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal responsabile del servizio, ed approvata dall'Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

27.4 La convenzione allegata al permesso di costruire deve essere:

- precedentemente approvata dal responsabile del procedimento;
- richiamata espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinata, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- registrata, e trascritta successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti di terzi.

I contenuti della convenzione devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

Art.28 – Interventi su edifici storici esistenti

28.1 Ogni intervento su edifici afferenti al sistema dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) o ai Nuclei Rurali Extra-urbani (NR) deve tendere alla conservazione di tutti gli elementi di edilizia tradizionale, rimuovendo le aggiunte e le alterazioni che abbiano compromesso i caratteri stilistici e costruttivi originari.

In particolare:

- il rinnovo di solai e di travature in legno deve essere effettuato con gli stessi materiali e con analoghe caratteristiche;
- le coperture degli edifici storici in caso di totale rinnovo, debbono mantenere uno strato di tegole in cotto, esclusa ogni imitazione in cemento o ceramica;
- le gelosie, gli elementi oscuranti, le finestre, porte finestre, vetrine debbono essere in legno verniciato o in alternativa in ferro verniciato, o in altro materiale preventivamente campionato;
- Sono esclusi i serramenti in alluminio anodizzato;
- le soglie e le parti lapidee debbono essere di pietra locale, rifinite secondo l'uso tradizionale e di adeguato spessore;
- gli intonaci civili possono essere dipinti all'esterno con materiale che assicuri una adeguata traspirazione e un equilibrato invecchiamento delle superfici.
- Nel caso di applicazione di ferri battuti essi devono essere semplici e di disegno tradizionale, nel rispetto della tradizione lacustre;
- le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra locale o selciato; i muretti in pietra locale o intonaci con copertina in pietra; le costruzioni accessorie in legno o con i medesimi caratteri dell'edificio principale;
- il recupero o l'eventuale realizzazione di nuovi balconi dovrà essere effettuato con il reimpiego dei materiali originali, o in alternativa con lastre sottili in pietra o in c.a. intonacato, su mensole in pietra o in c.a. intonacato;
- le ringhiere di tipo tradizionale, "alla lombarda", dovranno essere recuperate/ sostituite con l'uso di ferro con tondino verticale, piattine orizzontali salvo restauro di elementi originali preesistenti;
- il recupero delle scale esterne dovrà essere realizzato con rivestimento in pietra o marmo nelle qualità tradizionali;
- per le apparecchiature di illuminazione esterna sono vietate le illuminazioni fluorescenti al neon, privilegiando le lampade a basso consumo e possibilmente a luce calda;
- di norma le insegne dovranno essere contenute nelle luci di vetrina; ammessi solo supporti in legno o lamiera verniciata.
- E' vietato l'uso della plastica o dell'alluminio non verniciato.
- Sono ammesse le insegne pensili solo se in ferro battuto, da porsi ad altezza regolamentare.
- Le tubazioni di acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari dovranno essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati, nei limiti ammessi dalle norme specifiche per ogni tipo di impianto.
- Le tubazione del gas dovranno essere posizionate preferibilmente su prospetti secondari, curando le geometrie dei tracciati, colorandole come le facciate, nel rispetto della normativa specifica per l'impianto. Le medesime disposizioni valgono per i vani di alloggiamento dei contatori.
- Nelle strutture murarie verticali dovranno essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

- Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti e future) dovranno essere sotterranee o occultate da misure mitigative;
- Le coperture saranno caratterizzate da precisi rapporti con la morfologia dei luoghi e avranno conformazione a falde, con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 45%.
- E' vietato l'uso di cemento a vista per costruzioni, muri o pavimentazioni esterne.
- Gli interventi relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche, quali l'istallazione di ascensori, dovranno privilegiare soluzioni interne il fabbricato. Nel caso non fosse possibile, si dovrà ricercare una soluzione che sia coerente con la tipologia del fabbricato, nel rispetto della funzione specifica.
- La collocazione dei pannelli, sia fotovoltaici che solari, pur privilegiando un'esposizione che consenta il miglior rendimento, è vietata sulle falde delle coperture rivolte verso valle. Si dovrà sempre adottare la tipologia integrata al tetto; se invece il pannello fosse collocato a terra, si dovranno adottare le mitigazioni utili ad evitare la vista dal lago e dai punti di osservazione circostanti l'edificio.
- L'Amministrazione Comunale, con apposito regolamento, potrà definire tipologie, materiali e colori da indicare ai progettisti.
- Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) gli interventi di recupero dei sottotetti (ai sensi dell'art. 64 della L.R. 12/2005), sono consentiti a condizione che sia mantenuta l'altezza esistente dell'edificio.

Ulteriori indicazioni e prescrizioni relativi agli interventi in ambito storico sono contenute agli art. 41 e 42 delle presenti norme.

Art.29 – Interventi di nuova edificazione

29.1 Gli interventi di nuova edificazione dovranno uniformarsi di massima ai caratteri tradizionali dell'ambito, sia per quanto concerne la tipologia dell'edificio, che i materiali.

Saranno ammessi interventi di "architettura contemporanea" ove il progettista dimostri, anche attraverso relazioni illustrative e dati di raffronto, che la soluzione proposta non incida negativamente sull'ambiente circostante e garantisca un inserimento paesaggistico di interesse.
Alla Commissione per il Paesaggio ed Edilizia Comunale, nel rispetto delle competenze attribuite, sarà demandato il compito valutare il "linguaggio architettonico" del progetto proposto, al fine di garantire il miglior inserimento ambientale per il contesto di riferimento.

29.2 Gli interventi edilizi di nuova costruzione, non interessati da ambiti di trasformazione, dovranno rispettare gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) indicati per ogni ambito omogeneo.

29.3 Per gli interventi di ampliamento su edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), si dovrà procedere al computo della slp esistente (autorizzata), al fine di

stimare il potenziale incremento/ampliamento, dato dalla differenza tra la Slp realizzabile (Uf) e quella già edificata.

Art.30 – Norme per l'utilizzo delle aree di pertinenza delle costruzioni

30.1 Le aree circostanti le nuove costruzioni dovranno essere progettate, per quanto possibile, garantendo il rispetto delle alberature esistenti.

30.2 La dotazione arborea esistente potrà essere ridistribuita e/o sostituita all'interno del lotto. E' ammesso il taglio degli alberi nel caso in cui questi non siano di pregio e comunque in stretta attinenza alle normative sovraordinate.

30.3 E' fatto divieto di impiantare essenze estranee ai caratteri connotativi tradizionali della flora dei luoghi.

30.4 Sono vietati, negli interventi edilizi, i movimenti di terra che non siano strettamente necessari alle esigenze tecniche del progetto.
Le sistemazioni esterne dei luoghi non dovranno comunque prevedere rimodellazioni orografiche di altezza superiore a 1,50 m rispetto alle preesistenti caratteristiche del luogo.

30.5 Tra gli elaborati di progetto dovrà essere sempre ricompreso un rilievo plani-altimetrico asseverato dell'area, con indicazione dei dislivelli ad intervalli non superiori ai 1,5 metri nonché l'indicazione ed una documentazione fotografica dell'eventuale dotazione arborea.

30.6 Negli Ambiti afferenti ai Nuclei di Antica Formazione (NAF), le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti debbono in ogni caso essere mantenute secondo le caratteristiche e gli usi tradizionali (orti, giardini, corti lastricate o selciate).

Art.31 – Norme per l'utilizzo delle aree libere

31.1 Su tutto il territorio comunale è vietato il parcheggio organizzato di roulotte e camper, ad eccezione delle aree che il P.G.T. ha destinato espressamente a tale scopo.

31.2 Obbligo di conservazione dei terrazzamenti e muri a secco.

Capo V | Definizione dei sistemi funzionali urbanistici

Art.32 - Destinazioni d'uso

32.1 Costituisce destinazione d'uso di un ambito o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per l'area o per l'edificio.

32.2 Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in ambiti funzionali e definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi consentiti.

32.3 Il Piano delle Regole identifica:

- la **destinazione principale**, riconosciuta come prevalente o rappresentativa dell'area;
- la **destinazione complementare** a quella principale, in quanto ritenuta idonea a coesistere con questa, anche in una logica di diffusione del mix funzionale;
- le **destinazioni non ammissibili** e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle complementari.

32.4 Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal Piano delle Regole.

32.5 Le destinazioni non ammissibili sono quelle che in nessun caso possono essere consentite ovvero introdotte anche tramite modifica di destinazioni in atto nella zona in esame. Tali destinazioni, così come quelle ammesse, sono indicate espressamente nelle norme che disciplinano ogni singola zona.

32.6 In caso di preesistenza di una o più attività incompatibile o non ammissibile secondo quanto stabilito dalla disciplina d'ambito, essa potranno rimanere in essere sino alla cessazione fiscale dell'attività.

32.7 Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.
Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti ai:

- **Sistema residenziale;**
- **Sistema artigianale;**
- **Sistema turistico-ricettivo;**

- **Sistema ambientale-agricolo;**
- **Sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche.**

Art.33 – Sistema residenziale

33.1 Destinazione d'uso principale:
la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

33.2 Destinazioni d'uso complementari, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- esercizi commerciali di vicinato e magazzini funzionalmente connessi, non potranno avere superficie utile superiore a mq 150;
- attività para commerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali eventualmente individuati nei diversi ambiti territoriali;
- centri di formazione e scuole private;
- attività private per il tempo libero e lo sport indoor
- artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 250, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc…);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi.

33.3 Destinazioni d'uso escluse, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività di produzione industriale e artigianale;
- esercizi commerciali con medie e grandi superfici di vendita;
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- commercio all'ingrosso;
- attività agricole estensive e di allevamento degli animali;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;

- eventuali altre attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

Art.34 – Sistema artigianale

34.1 Destinazione d'uso principale:
la produzione di beni e servizi in forma artigianale.

34.2 Destinazione d'uso complementare, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;
- attrezzature per l'autotrasporto e la logistica;
- impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

34.3 Destinazioni d'uso escluse, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazione residenziale, ad eccezione delle funzioni legate alla conduzione dell'attività artigianale (residenza del custode);
- attività turistico–ricettive;
- attività commerciali;
- servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva e commerciale
- attività agricole e di allevamento degli animali
- All'interno del perimetro del centro edificato: industrie insalubri di I^ classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;

Art.35- Sistema turistico-ricettivo

35.1 Destinazione d'uso principale:
le strutture ricettive alberghiere (alberghi, agriturismi, residenze turistico alberghiere), extralberghiere (case ed appartamenti per vacanze, bed & breakfast, case per ferie, ostelli, affittacamere, rifugi, bivacchi), strutture ricettive all'aria aperta (campeggi, villaggi turistici).

35.2 Destinazione d'uso complementare, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- usi commerciali al dettaglio, fino ad un massimo di 150 mq di superficie utile;
- esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande complementari alla struttura ricettiva alberghiera principale;
- usi terziari limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative.

35.3 Destinazioni d'uso escluse, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazione residenziale ad eccezione delle funzioni legate alla conduzione dell'attività turistico-ricettiva (residenza del custode);
- attività commerciali di medie e grandi dimensioni;
- attività produttive (eccetto artigianale di servizio);
- attività agricole.

Art.36 - Sistema ambientale ed agricolo

36.1 Destinazione d'uso principale:
gli usi legati alla conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti dalle singoli norme, e relative attrezzature; l'esercizio dell'attività di agriturismo, servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.

36.2 Destinazioni d'uso complementari, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- eventuali servizi individuati nel Piano dei Servizi e dalla Amministrazione Comunale con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza non connessa alla attività agricola per gli edifici non più adibiti ad usi rurali ove esplicitamente individuato negli elaborati di PGT, purché siano rispettate le distanze minime tra le zone residenziali e le strutture zootecniche previste nelle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n. 20109 pubblicato sul BURL n. 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.);
- attività per la produzione di compost.

36.3 Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi insediamenti residenziali;
- destinazioni secondarie di produzione tradizionale e di produzione moderna;
- nuovi insediamenti di industrie insalubri di I classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 ed ex D.M. 5.9.1994
- stabilimenti a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- attività di estrazione e di cava;
- deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi.

Art.37 - Sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche

37.1 Destinazione d'uso principale:
i servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, come regolate dal Piano dei Servizi.

37.2 Destinazioni d'uso complementari, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- residenze collettive religiose (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande, ai fini sociali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio.

37.3 Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso;
- maneggi

37.4 Appartengono al sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche gli impianti tecnologi che comprendono gli insediamenti e gli impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani:

- deposito e distribuzione dei combustibili, deposito combustibili, distributore di carburante;
- centrale elettrica, bacino idroelettrico, elettrodotto;
- discarica, deposito materiali inerti, inceneritore, depuratore;
- infrastruttura/impianto per la protezione civile

Art.38 - Cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie

38.1 I mutamenti di destinazione d'uso che prevedono opere edilizie, compatibili con norme di P.G.T. e Regolamento d'Igiene, (anche se non modificano i prospetti esterni dell'edificio) sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività o, in alternativa, a Permesso di Costruire.

38.2 I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla realizzazione di attività turistiche, commerciali, produttive, artigianali e industriali (compatibili con norme di P.G.T. e Regolamento d'Igiene), anche non comportanti opere edilizie, sono assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o, in alternativa, a Permesso di Costruire.

38.3 I mutamenti di destinazione d'uso di immobili senza la realizzazione di opere edilizie, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alle normative igienico-sanitarie, secondo l'art.52, comma 2, della L.R. 12/2005, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune attestante la conformità alla destinazione d'uso prevista dal P.G.T. e al rispetto delle norme igienico–sanitarie.
Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

38.4 Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

38.5 I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

38.6 Le indicazioni di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n°12, "Legge per il Governo del Territorio" e successive modifiche e integrazioni; L.R. 13 marzo 2012, n°4, "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente" e altre disposizioni in materia urbanistica.

Capo VI | Disciplina dei sistemi urbanistici

Art.39 - Disciplina dei sistemi urbanistici

39.1 Il Piano delle Regole classifica il territorio comunale in ambiti omogenei, a loro volta suddivisi in base alle caratteristiche specifiche delle aree e degli insediamenti in essi compresi. Nel dettaglio sono individuati i seguenti ambiti e tessuti:

1) Gli ambiti del tessuto consolidato:

a) la città storica
- nuclei di antica formazione – NAF
- nuclei rurali extra-urbani – NR

b) la città consolidata e di recente formazione
- ambiti residenziali di media densità – RM
- ambiti residenziali di bassa densità – RB
- ambiti artigianali – AR
- ambiti turistico-ricettivi –TR
- ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo – S

2) Gli ambiti del sistema ambientale

- ambiti di valore paesaggistico-ambientale in contesto urbano– V1
- ambiti di valore paesaggistico-ambientale in contesto di rete ecologica– V2

Art.40 – Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

40.1 Il tessuto consolidato comprende i seguenti tessuti edilizi:
- **La città storica;**
- **La città consolidata e di recente formazione** (al cui interno sono riconosciuti differenti tessuti edilizi e urbani in ragione della localizzazione, delle caratteristiche morfologiche e delle destinazioni funzionali prevalenti).

Art.41 - Nuclei di Antica Formazione - NAF

41.1 Simbologia d'ambito

NAF – Nuclei di antica formazione

41.2 Definizione e finalità

Parti urbane, individuate con apposito perimetro negli elaborati di Piano, che presentano agglomerati edilizi compatti di antica formazione con carattere storico, culturale e di pregio ambientale costituenti la componente urbana originaria dell'insediamento comunale.

I nuclei di antica formazione sono presenti nelle seguenti località:

- Dosso del Liro
- Civano

All'interno delle frazioni di Brusabosco e Mulini sono presenti alcuni edifici riconoscibili come appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione. Per tali manufatti, puntualmente identificati negli elaborati di Piano, valgono le disposizioni contenute nel presente articolo.

41.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali	La residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio per gli impianti tecnologici.
Destinazioni d'uso complementari:	Esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive (bar, ristoranti, alberghi o strutture turistiche in genere), uffici e attività direzionali, attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri e rumori molesti, servizi collettivi e sociali, attività agricola di uso familiare. L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato dall'amministrazione previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.
Destinazioni escluse:	Attività di produzione industriale e artigianale; negozi con medie e grandi superfici commerciali, depositi e magazzini senza attività commerciale connessa; attività di allevamento in genere, attività agricole intensive; depositi di materiali a cielo aperto; stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi; Sono escluse tassativamente in queste zone le industrie e le attività artigianali produttive incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle.

41.4 Criteri operativi

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

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi;
- il mantenimento e l'incentivazione di un sistema di mobilità dolce (ciclabile e pedonale), attraverso i cortili e i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo;
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e dei materiali degli edifici di maggior valore architettonico e documentario;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le destinazioni d'uso complementari;
- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente adeguate e già dotate di infrastrutture, con particolare attenzione ai numerosi ambiti storici dismessi o sottoutilizzati;
- l'adeguamento igienico-sanitario delle abitazioni, la cui compatibilità deve essere verificata puntualmente dal responsabile del procedimento;
- l'adeguamento agli standard prestazionali energetici.

41.5 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)	Preesistente
Rapporto di copertura (rc)	Preesistente
Altezza massima (h max)	Preesistente

41.6 Modalità di intervento

- Piano di recupero nel caso di intervento integrale dell'edificio;
- Intervento diretto in tutti gli altri casi.

41.7 Interventi ammessi

All'interno del perimetro della zona di interesse storico sono ammessi direttamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.26 delle presenti norme e quindi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo

d) interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione della demolizione e ricostruzione e/o sostituzione edilizia.

I titoli abilitativi saranno quelli ammessi dal vigente ordinamento e contemplati dal T.U. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005.

Per gli edifici e i manufatti edilizi appartenenti ai nuclei di antica formazione è stato predisposto un elaborato di analisi (Allegato 3 – Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)) che precisa, per ogni nucleo analizzato, il valore storico-architettonico, lo stato di conservazione, gli interventi ammessi e le modalità di intervento.

La richiesta di intervento dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica contenente:

- puntuale descrizione del manufatto e dell'ambito (soprattutto per quanto concerne notizie storiche, materiali utilizzanti, presenza di affreschi e decorazioni ed eventuali altri elementi di qualità, superfetazioni e integrazioni successive, stato di conservazione);
- descrizione delle rinnovate esigenze d'uso e di fruizione;
- adeguata documentazione grafica, in scala adeguata, e fotografica.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e/o sostituzione, saranno possibili soltanto previa approvazione di apposito Piano di Recupero, con la contestuale individuazione delle relative aree a servizi, calcolate ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

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.

Anche in questo caso, la richiesta dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica contenente gli elaborati e le relazioni previsti dalla normativa vigente e in ogni caso:

- puntuale descrizione del manufatto e dell'ambito (soprattutto per quanto concerne notizie storiche, materiali utilizzanti, presenza di affreschi e decorazioni ed eventuali altri elementi di qualità, superfetazioni e integrazioni successive, stato di conservazione);
- descrizione delle rinnovate esigenze d'uso e di fruizione;
- adeguata documentazione grafica, in scala necessaria, e fotografica.
- Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione della perimetrazione dei lotti, degli isolati e della viabilità esistente..

Tutti gli interventi edilizi che prevedono una modifica nell'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti a valutazione da parte della competente Commissione Paesaggio.

Nessun intervento edilizio diretto, ad eccezione di quanti realizzati attraverso Piani di Recupero, potrà modificare il rapporto "pieni-vuoti" e quindi la pianta degli edifici, con l'unica eccezione per

la demolizione di superfetazioni che pregiudichino la qualità complessiva dell'organismo edilizio. Per tali superfetazioni vige l'obbligo dell'eliminazione con possibilità di recupero del volume demolito.
Il volume esistente dovrà essere asseverato dal progettista e dimostrato da adeguata documentazione grafica e fotografica presentata dallo stesso.

Eventuali incrementi volumetrici sono ammessi, attraverso Piano di Recupero, con relative cessioni di aree pubbliche o monetizzazioni, attraverso il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti oppure di locali accessori (quali depositi e ripostigli), nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia, nel rispetto delle caratteristiche dell'intero edificio e in attinenza alla normativa igienico-sanitaria.

41.8 Rapporto di copertura e altezze

Il Rapporto di copertura e le altezze massime saranno definite dal Piano attuativo. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a quella degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quello di intervento.

41.9 Distanze

Per gli interventi di ristrutturazione, con o senza Piano di Recupero, la distanza tra gli edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. Nel caso di ampliamenti vale quanto disposto dall'art.21 delle presenti norme.

41.10 Prescrizioni Speciali

Eventuali destinazioni d'uso in essere, non conformi al P.G.T., saranno ammesse sino al momento della loro cessazione di attività, fatto salvo il rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

Art.42 – Nuclei rurali extra-urbani – NR

42.1 Simbologia d'ambito

NR

42.2 Definizione e finalità

I nuclei esterni al perimetro del tessuto consolidato, individuati con apposito retino, sono classificabili come nuclei rurali extra-urbani e identificati come fondamentali elementi connotativi del territorio.

I nuclei rurali extra-urbani sono costituiti da manufatti isolati o aggregati in nuclei di antica formazione, costruiti nel secolo scorso a supporto dell'allevamento e delle attività agricole e forestali. La configurazione è assai varia, dal singolo edificio alla costellazione di manufatti isolati lungo le curve di livello o in porzioni di suolo meno acclivi, all'aggregazione in piccoli nuclei.

In particolare, il Piano, individua due tipologie aggregative principali:

- nuclei rurali sparsi
- nuclei rurali aggregati

La destinazione prevista 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.

42.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali	Abitative, attività agricole e le costruzioni accessorie legate alla conduzione del fondo agricolo (legnaie, ricovero mezzi)
Destinazioni d'uso Complementari:	Attività ricettiva (bar–ristoranti–alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed & breakfast o agriturismi)
Destinazioni escluse:	Sono escluse le attività e gli impianti produttivi, commerciali, terziari

42.4 Criteri operativi

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati esclusivamente ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi;
- il mantenimento e l'incentivazione di un sistema di mobilità dolce (ciclabile e pedonale), attraverso i cortili e i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo;
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e dei materiali degli edifici di maggior valore architettonico e documentario;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le destinazioni d'uso complementari;
- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente adeguate e già dotate di infrastrutture, con particolare attenzione ai numerosi ambiti storici dimessi o sottoutilizzati;
- l'adeguamento igienico-sanitario delle abitazioni, anche con modesto ampliamento volumetrico, la cui compatibilità deve essere verificata puntualmente dal responsabile del procedimento;
- l'adeguamento agli standard prestazionali energetici.

42.5 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Preesistente con un bonus una tantum, riferito all'edificio esistente alla data di adozione del P.G.T. secondo i seguenti parametri: Per gli Edifici preesistenti, con s.l.p. sino a mq 50,00, possibilità di aumento fino a mq 25,00 di s.l.p.; Per gli Edifici preesistenti, con s.l.p. compresa tra mq 50,01 a mq 100,00 possibilità di aumento massimo di mq 20,00 s.l.p.; Per gli Edifici pre-esistenti, di superficie s.l.p. oltre mq 100,00 non è previsto nessun bonus; vale esclusivamente la s.l.p. esistente. Il bonus è concesso a condizione che l'ampliamento, non si configuri come una nuova unità immobiliare, oltre a quella/quelle preesistenti.
Rapporto di copertura (rc)	Preesistente (più eventuale ampliamento)
Altezza massima (h max)	Preesistente (modificabile solo per adeguamenti igienico-sanitari)

- Gli ampliamenti derivanti dall'utilizzo del bonus di cui al presente articolo, dovranno essere posizionati, a monte dello stesso, in aderenza all'edificio preesistente, nel rispetto

dell'orografia del terreno e riproponendo una tipologia rispettosa dei luoghi, al fine di mantenere inalterata la percezione del costruito verso valle, rispettando i caratteri stilistici e tipologici dell'edificio preesistente;

- Laddove è dimostrata l'impossibilità di prevedere l'ampliamento a monte dell'edificio preesistente, per dimostrate ragioni fisiche e/o di rispetto normativo, dovrà essere valutata una soluzione che preveda l'ampliamento laterale o in ultima analisi a valle, nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici dell'edificio preesistente.

42.6 Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria/straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di cui all'art.26.
I titoli abilitativi saranno quelli ammessi dal vigente ordinamento e contemplati dal T.U. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005.

I fabbricati esistenti appartenenti ai nuclei rurali extra-urbani, che sono in disfacimento irreversibile (tetto e/o 1/3 della struttura preesistente crollati) possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta con eventuale documentazione fotografica la ricostruzione nelle misure originali dei fabbricati, evitando il "falso storico".
- qualora non fosse possibile ritrovare documentazione storica si potrà ricostruire sul sedime originale un fabbricato che risponda a tipologie assimilabili ai fabbricati limitrofi, comunque con muratura esterna in pietra a vista, serramenti in legno di foggia tradizionale, ecc.

42.7 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.21 delle presenti norme.

42.8 Prescrizioni Speciali - relative alle caratteristiche dei materiali

Gli interventi di recupero, dovranno tendere alla conservazione di tutti gli elementi di edilizia tradizionale, rimuovendo le addizioni e le alterazioni che nel tempo abbiano compromesso i caratteri originari.

In particolare:

- il rinnovo di solai e di travature in legno dovrà essere di norma effettuato con gli stessi materiali e con analoghe caratteristiche;
- In particolare dovranno essere mantenute le murature in pietra con interventi di ricucitura con materiali avente analoga tessitura;
- Le dimensioni delle aperture dovranno rispettare le proporzioni "larghezza/altezza" tipiche degli edifici rurali montani;

- le coperture degli edifici in caso di totale rinnovo dovranno mantenere la copertura in pietra o in alternativa un manto di copertura in lamiera zincata, tipica di alcuni edifici rurali montani, escludendo ogni imitazione con materiali diversi;
- gli antoni e le finestre dovranno essere in legno verniciato;
- E' vietato l'uso di serramenti in alluminio o altro materiale diverso dal legno;
- le soglie e le parti in pietra dovranno essere di pietra locale, rifinite secondo l'uso tradizionale e di adeguato spessore;
- Le lattonerie potranno essere in lamiera zincata, rame o alluminio grigio chiaro opaco;
- Le gronde dovranno avere uno sporto coerente con la tipologia dei rustici montani;
- Gli eventuali elementi in ferro battuto dovranno essere a disegno semplice e tradizionale;
- L'eventuale pavimentazione esterna dovrà essere in pietra locale o selciato lariano; le eventuali costruzioni accessorie dovranno essere realizzate in legno o con i medesimi caratteri dell'edificio principale;
- il recupero dei balconi dovrà essere effettuato con il reimpiego dei materiali originali, o in alternativa con lastre in pietra o in c.a. intonacato, su mensole in pietra;

Prescrizioni speciali - relative alla produzione di energie con pannelli fotovoltaici e con pannelli solari e all'approvvigionamento di acqua per usi civili e allo smaltimento dei liquami.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi degli edifici rurali, per la maggior parte situati in aree sprovviste di urbanizzazioni, dovranno, se possibile, provvedere autonomamente, mediante l'utilizzo di energie rinnovabili, a garantire il fabbisogno di energia elettrica con pannelli fotovoltaici che assicurino una potenza di 1,50 KWh e a soddisfare mediante pannelli solari termici, il fabbisogno di almeno il 50% dell'acqua sanitaria.

Dovrà essere inoltre prevista la collocazione di un pozzo a tenuta per la raccolta delle acque piovane la cui capacità dovrà essere adeguata alla dimensione dell'edifico e comunque non inferiore a litri 5000; le acque di rifiuto provenienti dai servizi igienici e dalle cucine dovranno essere convogliate in un pozzo a tenuta e successivamente trattate secondo la normativa vigente in materia.

La collocazione dei pannelli, sia fotovoltaici che solari, pur privilegiando un' esposizione che consenta il miglior rendimento, è vietata sulle falde delle coperture rivolte verso il lago.
Si dovrà sempre adottare la tipologia integrata al tetto; se invece il pannello fosse collocato a terra, si dovranno le mitigazioni utili ad evitare la vista dal lago e dai punti di osservazione circostanti l'edificio.

Art.43 – città consolidata, di recente formazione e di completamento

43.1 Il Tessuto urbano di recente formazione è costituito dalle parti urbane del territorio comunale insediatosi secondo regole di impianto definite, anche nel rapporto con gli spazi pubblici, da strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e piani urbanistici previgenti.

43.2 la città consolidata, di recente formazione e di completamento comprende:

- ambiti residenziali di media densità – RM
- ambiti residenziali di bassa densità – RB
- ambiti artigianali – AR
- ambiti turistico-ricettivi –TR
- ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo – S

43.3 Il Piano delle Regole finalizza gli interventi edilizi e urbanistici:

- al mantenimento della qualità dell'edilizia residenziale;
- all'integrazione della dotazione di spazi pubblici;
- alla valorizzazione delle attività turistico - ricettive esistenti;
- all'insediamento di nuove attività, ove compatibili e complementari con le funzioni presenti all'intorno, al fine di favorire la diffusione del mix funzionale.

43.4 La definizione e la disciplina dei diversi tessuti è contenuta negli articoli successivi.

Art.44 - Ambiti residenziali di media densità - RM

44.1 Simbologia d'ambito

RM

44.2 Definizione e finalità

Gli ambiti residenziali di media densità comprendono l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella porzione di territorio stabilmente configurato e definito nei caratteri morfologici e tipologici, concentrate nelle parte centrale del territorio urbano consolidato e compresa tra i nuclei di antica formazione (NAF) e gli ambiti residenziali a bassa densità (RB).

44.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali	La residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio per gli impianti tecnologici.
Destinazioni d'uso Complementari:	uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive, esercizi di vicinato.
Destinazioni escluse:	Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture commerciali di vendita.

44.4 Criteri operativi

Gli interventi manutentivi, trasformativi o di nuova edificazione dovranno essere volti a realizzare un abitato dove il rapporto con il paesaggio e con gli ambienti naturali circostanti sia prioritario. Particolare attenzione dovrà essere riposta nella scelta di materiali e colori dei manufatti edilizi che dovranno essere progettati con caratteri e criteri tipici della zona.
Saranno ammessi interventi di "architettura contemporanea" ove il progettista dimostri, anche attraverso relazioni illustrative e dati di raffronto, che la soluzione proposta non incida negativamente sull'ambiente circostante e garantisca un inserimento paesaggistico di interesse.

44.5 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,35 mq/mq Sf

Rapporto di copertura (rc)	Preesistente (più ampliamenti ammissibili dalle presenti norme) 30% per le nuove costruzioni
Altezza massima (h max)	10 m

44.6 Interventi ammessi

All'interno ambiti residenziali di media densità sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.26 delle presenti norme e quindi:

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

I titoli abilitativi saranno quelli ammessi dal vigente ordinamento e contemplati dal T.U. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005.

44.7 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.21 delle presenti norme.

44.8 Prescrizioni speciali

Per i lotti saturi appartenenti a questo ambito sarà ammesso un ampliamento "una tantum" secondo la seguente modalità:

$$20 \text{ mq} + (Y / K)$$

In cui:
K = Slp esistente
Y = 3000 (coefficiente fisso)

Tale incremento non potrà superare una densità superiore a 1 mq/1mq.

Art.45 - Ambiti residenziali di bassa densità - RB

45.1 Simbologia d'ambito

RB

45.2 Definizione e finalità

Gli ambiti residenziali a bassa densità comprendono l'insieme dei tessuti urbani di carattere prevalentemente residenziale, concentrati a margine del tessuto urbano consolidato del Centro di Dosso del Liro e delle frazioni.

45.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali	La residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio per gli impianti tecnologici.
Destinazioni d'uso Complementari:	uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive, esercizi di vicinato.
Destinazioni escluse:	Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture commerciali di vendita.

45.4 Criteri operativi

Gli interventi manutentivi, trasformativi o di nuova edificazione dovranno essere volti a realizzare un abitato dove il rapporto con il paesaggio e con gli ambienti naturali circostanti sia prioritario. Particolare attenzione dovrà essere riposta nella scelta di materiali e colori dei manufatti edilizi che dovranno essere progettati con caratteri e criteri tipici della zona.
Saranno ammessi interventi di "architettura contemporanea" ove il progettista dimostri, anche attraverso relazioni illustrative e dati di raffronto, che la soluzione proposta non incida negativamente sull'ambiente circostante e garantisca un inserimento paesaggistico di interesse.

45.5 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,25 mq/mq Sf
Rapporto di copertura (rc)	Preesistente (più ampliamenti ammissibili dalle presenti norme)

	25% per le nuove costruzioni
Altezza massima (h max)	7,5 m

45.6 Interventi ammessi

All'interno ambiti residenziali di media densità sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.26 delle presenti norme e quindi:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia;
e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi saranno quelli ammessi dal vigente ordinamento e contemplati dal T.U. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005.

45.7 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.21 delle presenti norme.

45.8 Disposizioni speciali

Per i lotti saturi appartenenti a questo ambito sarà ammesso un ampliamento "una tantum" secondo la seguente modalità:

$$20 \text{ mq} + (Y / K)$$

In cui:
K = Slp esistente
Y = 3000 (coefficiente fisso)

Tale incremento non potrà superare una densità superiore a 1 mq/1mq.

Art.46 - Ambiti artigianali – AR

46.1 Simbologia d'ambito

AR

46.2 Definizione e finalità

Il Piano delle Regole individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate prevalentemente alle attività artigianali.

Sul territorio comunale è individuato un solo ambito artigianale, collocato nella porzione sud del centro edificato di Dosso del Liro.

46.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali:	insediamenti artigianali non insalubri di 1^classe. (classificate ai sensi del D.M. 05/09/1994).
Destinazioni d'uso complementari:	Residenza, se legata alla conduzione dell'attività artigianale (residenza per custode), nel limite del 25% del Slp destinata all'attività con un massimo di complessivi 150 mq. Uffici e attività direzionali in genere legate alle attività artigianali;
Destinazioni escluse:	Sono esclusi gli insediamenti residenziali e direzionali (con unica eccezione definita nel paragrafo precedente), nonché attività ricettive, agricole, commerciali e strutture e attività pubbliche

46.4 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,6 mq/mq Sf
Rapporto di copertura (rc)	50% SF
Altezza massima (h max)	10 ml
Superficie drenante (sd)	20% SF
Dotazione arborea con essenze autoctone (da)	10% SF

46.5 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti industriali e artigianali sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.26 delle presenti norme e quindi:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia;
e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi saranno quelli ammessi dal vigente ordinamento e contemplati dal T.U. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005.

46.6 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.21delle presenti norme.

46.7 Disposizioni speciali

All'interno del tessuto consolidato è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti di lavorazioni insalubri di 1° classe (classificate ai sensi del D.M. 05/09/1994).
Gli eventuali insediamenti di lavorazioni insalubri esistenti sono autorizzati a restare sul territorio comunale previa introduzione di particolari metodi produttivi o cautele in grado di escludere qualsiasi rischio di compromissione della salute del vicinato.

Per i lotti saturi appartenenti a questo ambito sarà ammesso un ampliamento "una tantum" del 10% della slp esistente alla data di adozione del PGT.

Art.47 - Ambiti Turistico - ricettivi – TR

47.1 Simbologia d'ambito

TR

47.2 Definizione e finalità

Il tessuto consolidato a prevalente carattere turistico - ricettivo è costituito da parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di strutture collegate all'attività turistica - ricettiva (residenze per turisti, alberghi,ristoranti, agriturismi, piccole attività commerciali).

Il Piano delle Regole, individua in questo particolare ambito, alcune attività ricettive concentrate a margine del nucleo storico di Dosso del Liro e nella frazione di Civano.

47.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali:	usi turistico – ricettivi
Destinazioni d'uso complementari:	usi commerciali al dettaglio sino ad un max 30% della slp, esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande
Destinazioni escluse:	usi residenziali, commerciali di medie e grandi superfici, usi produttivi (attività industriale), usi agricoli.

47.4 Criteri operativi

Tutti gli interventi edilizi saranno finalizzati al solo funzionamento, gestione e manutenzione dell'attività ricettiva.

47.5 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,35 mq/mq Sf
Rapporto di copertura (rc)	Preesistente (più ampliamenti ammissibili dalle presenti norme) 30% per le nuove costruzioni
Altezza massima (h max)	10 ml
Superficie drenante (sd)	30% Sf
Dotazione arborea con essenze autoctone (da)	10% Sf

47.6 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti turistico-ricettivi sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.26 delle presenti norme e quindi:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia;
e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi saranno quelli ammessi dal vigente ordinamento e contemplati dal T.U. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005.

47.7 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.21 delle presenti norme.

47.8 Prescrizioni Speciali

Per i lotti saturi appartenenti a questo ambito sarà ammesso un ampliamento "una tantum" secondo la seguente modalità:

$$20 \text{ mq} + (Y / K)$$

In cui:
K = Slp esistente
Y = 10.000 (coefficiente fisso)

Tale incremento non potrà superare una densità superiore a 1 mq/1mq.

Art.48 - Ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo - S

48.1 Simbologia d'ambito

48.2 Definizione e finalità

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate a formare spazi di uso pubblico o destinate ad opere ed impianti di interesse collettivo.
Tale ambito comprende sia le strutture e le aree di proprietà pubblica che di proprietà privata riconosciute come di interesse collettivo.

48.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali:	Edifici e attrezzature per l'istruzione, edifici e attrezzature di interesse comune, luoghi di culto, servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi, attrezzature per spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport, parcheggi di uso pubblico.
Destinazioni d'uso complementari:	nessuna
Destinazioni escluse:	funzioni residenziali, produttive, artigianali, commerciali e terziarie.

48.4 Criteri operativi

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

48.5 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Fino a 0,7 mq/mq della Superficie fondiaria in funzione delle singole necessità
Rapporto di copertura (rc)	50% Sf
Altezza massima (h max)	12,0 ml

48.6 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.26 delle presenti norme e quindi:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia;
e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi saranno quelli ammessi dal vigente ordinamento e contemplati dal T.U. 380/2001 e dalla L.R. 12/2005.

48.7 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.21 delle presenti norme.

Art.49 – Ambito attuabile tramite Permesso di costruire convenzionato

49.1 Simbologia d'ambito

PCC

49.2 Definizione e finalità

Gli elaborati di Piano individuano con apposito perimetro le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.

49.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali:	funzioni residenziali
Destinazioni d'uso complementari:	nessuna
Destinazioni escluse:	funzioni produttive, artigianali, commerciali e terziarie.

49.4 Criteri operativi

Il rilascio del permesso è subordinato alla sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale o di atto d'obbligo unilaterale approvato dall'amministrazione mediante il quale si definiscano le opere pubbliche o i servizi pubblici da realizzare, i tempi e le garanzie fideiussorie relative. In alternativa l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la monetizzazione delle opere a cui sopra, per un importo proporzionato alla capacità edificatoria assegnata al lotto.

49.5 Indici volumetrici-dimensionali

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,25 mq/mq Sf **(equiparato a bassa densità - RB)**
Rapporto di copertura (rc)	25% Sf
Altezza massima (h max)	7,5 ml
Superficie drenante (sd)	20% Sf
Dotazione arborea con essenze autoctone (da)	10% Sf

49.6 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.26 delle presenti norme e quindi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia;
e) interventi di nuova costruzione.

Il titolo abilitativo necessario è il Permesso di Costruire Convenzionato.

49.7 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.21 delle presenti norme.

49.8 Prescrizioni speciali

Per le nuove edificazioni a destinazione residenziale vi è l'obbligo di realizzare unità immobiliari aventi una superficie utile minima di mq 50,00 al netto della eventuale superficie ad uso non residenziale.

Art.50 – Gli ambiti del sistema ambientale

50.1 Il sistema ambientale comprende:

- **ambiti di valore paesaggistico-ambientale in contesto urbano – V1**
- **ambiti di valore paesaggistico-ambientale in rete ecologica – V2**

Art.51 – ambiti di valore paesaggistico-ambientale in contesto urbano – V1

51.1 Simbologia d'ambito

V1

51.2 Definizione e finalità

Il P.G.T. individua, entro il perimetro del tessuto urbano consolidato, parti del territorio comunale caratterizzate da una pressione antropica limitata, alle quali conferisce un ruolo di equilibrio ambientale e di presidio e difesa del territorio naturale.

Il Piano di Governo del Territorio salvaguarda e valorizza questi territori, consentendone la fruizione, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici.

51.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali:	attività agricole ai sensi di quanto stabilito dalla T.U. 380/2001 e dall'art.38 della L.R. 12/2005 per le attività agricole e florovivaistiche
Destinazioni d'uso complementari:	nessuna
Destinazioni escluse:	funzioni residenziali, produttive, artigianali, commerciali, terziarie.

51.4 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale non sono ammesse nuove edificazioni ad eccezione di quanto stabilito dalla T.U. 380/2001 e dall'art.38 della L.R. 12/2005 per le attività agricole e florovivaistiche.

51.5 Distanze

Al fine di salvaguardare valori ambientali originari si dovrà evitare, per quanto possibile, la forestazione generata dalla non curanza dei siti.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare le distanze previste ai sensi delle normative vigenti in materia di attività agricole.

Art.52 – ambiti di di valore paesaggistico-ambientale in rete ecologica – V2

52.1 Simbologia d'ambito

V2

52.2 Definizione e finalità

Il P.G.T. individua, all'esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato, le parti del territorio comunale caratterizzate da una pressione antropica limitata, alle quali conferisce un ruolo di equilibrio ambientale e di presidio e difesa del territorio naturale.
Il Piano di Governo del Territorio salvaguarda e valorizza questi territori, consentendone la fruizione, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici.

All'interno degli "ambiti di valore paesaggistico-ambientale in Rete Ecologica - V2", sono puntualmente individuati singoli edifici appartenenti ai "nuclei rurali extra-urbani – NR", per cui valgono le disposizioni normative di cui all'articolo 42 delle presenti norme.

52.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principali:	attività agricole ai sensi di quanto stabilito dalla Lg. 380/2001 e dall'art.38 della L.R. 12/2005 per le attività agricole e florovivaistiche
Destinazioni d'uso complementari:	nessuna
Destinazioni escluse:	funzioni residenziali, produttive, artigianali, commerciali, terziarie.

52.4 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale non sono ammesse edificazioni ad eccezione di quanto stabilito dalla Lg.380/2001 e dall'art.38 della L.R. 12/2005 per le attività agricole e florovivaistiche.

52.5 Prescrizioni Speciali

Al fine di salvaguardare valori ambientali originari si dovrà evitare, per quanto possibile, la forestazione generata dalla non curanza dei siti.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare le distanze previste ai sensi delle normative vigenti in materia di attività agricole.

Capo VII | Vincoli e tutele

Art.53 - Disposizioni generali

53.1 Le aree e gli immobili soggetti a vincolo sono individuati negli elaborati:

- Tav.9a – Sistema dei vincoli - scala 1:2000
- Tav.9b – Sistema dei vincoli - scala 1:10000

53.2 Ai vincoli individuati nelle tavole sopra elencate si aggiungono quelle derivanti da:

- Studio geologico del territorio comunale, integrato della componente sismica
- Reticolo idrico minore e regolamento di Polizia idraulica.

Lo studio geologico/sismico comunale e lo studio del Reticolo idrico minore sono parte integrante di tutto il Piano di Governo del Territorio, ed in particolare del Documento di Piano.

Art. 54 - Vincoli geologici e idrogeologici

54.1 Vincoli derivanti dallo studio geologico comunale

Le disposizioni normative sull'assetto geologico e idrogeologico sono contenute nello Studio Geologico e sismico che fa quindi parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Tale studio integra quello idraulico sulle fasce fluviali del Piano Assetto Idrogeologico del fiume Po (PAI), lo Studio geologico di supporto al PGT redatto in attuazione alle direttive di cui alla DGR n. 7/7365 dell'11/12.2001 e ai sensi dell'art. 18 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Assetto Idrogeologico del fiume Po (PAI), e lo Studio del Reticolo Idrico Minore vigente.

La trasformazione del territorio di Dosso del Liro è comunque subordinata alle prescrizioni contenute nello studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica finalizzato alla formazione del PGT, che si considera parte integrante del Piano delle Regole e che viene compreso fra gli elaborati del PGT.

54.2 Vincoli di Polizia Idraulica

Per il reticolo idrico principale valgono le prescrizioni della normativa vi gente in materia e le disposizioni d i cui a l R.D. n. 523 del 25.07.1904. Per il reticolo idrico minore valgono le norme contenute nello studio comunale condotto ai sensi delle DGR 25.1.2002 n. 7/7868 e 1.8.2003 n. 7/13950.

54.3 Aree soggette al vincolo del PAI

Nelle aree di vincolo di cui al P.A.I. approvato con DPCM del 24.05.2001, gli interventi ammessi, fermo restando le destinazioni d'uso previste e le specifiche norme ad esse relative, sono soggetti alle normative del PAI.

54.4 Vincoli derivanti dall'applicazione diretta di disposizioni nazionali

Vincolo Idrogeologico

Tale vincolo interessa le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267, nelle quali qualsiasi attività comportante la trasformazione o il mutamento di destinazione d'uso è subordinato ad apposita autorizzazione. L'apertura di strade al servizio delle attività agro-silvo-pastorali è consentita previa autorizzazione specifica rilasciata dall'Autorità competente.

Art. 55 – Vincoli paesaggistici

55.1 Bellezze d'insieme

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

55.2 Bellezze individue

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

55.3 Territori alpini

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e l'art. 7 del PTCP.

55.4 Territori contermini ai laghi D.Lgs. 42/2004

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art 142 lett B.

55.5 Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art 142 lett C.

55.6 Aree boscate

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art 142 lett G oltre che il Piano di Indirizzo Forestale.

Art. 56 - Vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale

56.1 Ambiti di elevata naturalità

Gli elaborati di Piano individuano gli ambiti di elevata naturalità, quali porzioni di territorio comunale posti al di sopra della quota altimetrica di m. 1.000 s.l.m..

Tali ambiti, definiti e regolamentati dall'art.17 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, sono soggetti alle prescrizioni di seguito riportate:

a) la realizzazione di nuove strutture relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more di entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale e in piani urbanistici attuativi, in tali casi il piano attuativo è definito di interesse sovracomunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a) della L.R. 23/1997;
b) La realizzazione di opere relative ad attività estrattive e di cava e l'apertura di nuove discariche è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
c) La realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti a strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica di impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.
d) Gli interventi edilizi sulle aree individuate a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali alla nuova normativa urbanistica regionale o a varianti comunque definite sono soggetti a piani attuativi di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a) della L.R. 23/1997.

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 limitazione le seguenti attività:
a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti.
b) Opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti.
c) Utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relativa alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo.
d) Opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali.
e) Piccole derivazioni di acqua, ove risulti garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici.
f) Opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.
g) 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. 3,5 e piazzole di scambio.

I progetti degli interventi ammessi e gli atti pianificatori devono rispondere a quanto previsto dalle Norme di attuazione del PTPR, art. 17.9.

56.2 Geositi

Per tali aree valgono le disposizioni dell'art. 22 del Piano Paesaggistico Regionale**.**

Art.57 - Vincoli derivanti dalla legislazione nazionale di individuazione comunale e altri vincoli

57.1 Fascia di rispetto cimiteriale

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia e, in particolare, le disposizioni di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, così come modificato dalla L. 166/2002.

Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).

In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero di cui alle lettere a, b, c, d, del primo comma dell'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp esistente ed i cambi di destinazione d'uso.

Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

57.2 Fascia di rispetto degli elettrodotti

Il territorio comunale è interessato dalla presenza di una linea di alta tensione (220 Kv) di proprietà Terna e di una linea a media tensione.

Ai fini della protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da linee e cabine elettriche, il DPCM 8 luglio 2003, all'art.6, introduce la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto, definita nell'allegato al Decreto 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti).

La Distanza di Prima Approssimazione (DPA) relativa alla linea dell'elettrodotto, è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più della DPA si trovi all'esterno delle fasce di rispetto.

La DPA relativa all'elettrodotto ad alta tensione presente sul territorio comunale, fatto salvo quanto prescritto in sede progettuale dall'Ente gestore, è pari a 23 metri per ciascun lato dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto, La distanza DPA relativa all'elettrodotto a media tensione è pari a 10 metri per ciascun lato.

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (Decreto del 29.5.2008 – Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare).

57.3 Impianti per la telecomunicazione e la radio televisione

Per i nuovi edifici in cui è prevista la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere e da realizzarsi in prossimità di impianti per la telecomunicazione e la radio televisione dovrà essere verificato, salvo il rispetto della normativa in vigore (Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modifiche ed integrazioni), che gli edifici stessi non ricadano nel volume di rispetto calcolato dal gestore degli impianti in sede autorizzativa.

57.4 Captazioni idriche sotterranee

Sono le aree dei pozzi dell'acquedotto comunale. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di cui agli art. 4, 5 (Zone di tutela assoluta), 6 (Zone di rispetto) e 7 (Zone di protezione) del D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236.

Per l'individuazione e per ulteriori prescrizioni su tali area si rimanda allo studio Geologico del PGT, che ne costituisce parte integrante.

57.5 Fascia di rispetto stradale

Ferma restando l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale, si rimanda al Codice della Strada per le ulteriori disposizioni a tutela della viabilità pubblica.

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Quando le fasce di rispetto ricadono in zona edificabile, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi edificabili sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nelle fasce di rispetto in considerazione.

La fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

57.6 Alberi monumentali

Nel territorio comunale non sono stati censiti alberi monumentali.

Tuttavia, l'abbattimento di alberi ad alto fusto e caratterizzati da elementi di monumentalità può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune ovvero dai soggetti gestori, previa acquisizione di una perizia tecnica.

57.7 Rete sentieristica e tracciati di rilevanza storica-culturale

Il piano promuove la tutela e la conservazioni della rete sentieristica esistente e dei tracciati di rilevanza storica-culturale individuati negli elaborati cartografici di Piano (tav.11 – sistema della mobilità).
In particolare, sono individuati negli elaborati cartografici, i tracciati di via dei Monti Lariani e l'Alta via del Lario. Lungo tali percorsi, per eventuali nuove costruzioni e relativi manufatti accessori, è prescritta una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.

Per i tracciati di rilevanza storica-culturale dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, evidenziati sugli elaborati grafici del PGT o preesistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La loro manutenzione è soggetta a opportuno titolo abilitativo. La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.

- Dovranno essere valorizzati e conservati i caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e specificità, anche funzionale, dei percorsi;

- Dovranno essere mantenuti, lungo i percorsi, i punti panoramici esistenti.

- Per i "tracciati guida paesaggistici" individuati nel Repertorio del PPR ed evidenziati sugli elaborati grafici del PGT e per i tracciati di interesse storico-culturale, dovranno essere perseguite le disposizioni previste dall'art. 16 – 19 – 26 delle NtA del Piano Paesaggistico Regionale.

57.8 Opere di ingegneria naturalistica

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 31 del PTCP, qualsiasi intervento trasformativo del territorio dovrà tenere in debita considerazione, a livello progettuale e realizzativo, quanto indicato nelle principali pubblicazioni e repertori in materia di ingegneria naturalistica.
Si cita a titolo di esempio il "Quaderno opere di ingegneria naturalistica" di cui alla deliberazione della Giunta Regionale lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni.
Massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti.

57.9 Tutela del Verde

Negli interventi di nuova edificazione dovrà essere prevista la piantumazione delle aree scoperte con una dotazione arborea nella misura del 20% dell'area, altezza minima ml 2,00, da scegliersi tra le essenze autoctone o comunque nella tradizione locale, comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del vigente PTCP.

57.10 Recupero acque piovane

Negli interventi di nuova edificazione, nonché in quelli di ristrutturazione edilizia comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari, è obbligatorio da parte dei richiedenti, dotarsi di appositi serbatoi interrati per il recupero delle acque piovane.
Detti serbatoi dovranno essere dimensionati in base alla superficie destinata a verde pertinenziale, (orti compresi), con un rapporto di 1 mc di serbatoio ogni 100 mq di area a verde, sino ad un massimo di 5 mc di capacità.
La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato ad un sistema di dispersione delle acque meteoriche , nel sottosuolo (pozzo perdente/ collegamento alla rete acque bianche) opportunamente dimensionato, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per l'utilizzo dell'acqua per gli usi suddetti.

57.11 Tutela del "SIC Valle del Dosso"

Sul territorio comunale viene individuato il Sito di importanza comunitaria SIC 53 CO IT2020009 "Valle del Dosso".
Tali ambiti sono definiti e regolamentati dal Piano di Gestione approvato con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 39 del 30/05/2011.
Lo Studio per la Valutazione di Incidenza per il Sito di Importanza Comunitaria, SIC n° 53, denominato "Valle del Dosso" è allegato agli elaborati del Piano di Governo del Territorio del Comune di Dosso del Liro.

Capo VIII | Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art.58 - Norme geologiche di Piano

Le Norme geologiche di Piano descrivono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità geologica delle azioni di piano e costituiscono parte integrante della Relazione Geologica Generale e sono integrate nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano del P.G.T.

Esse riportano, per ciascuna delle classi di fattibilità, le prescrizioni tecniche e le indicazioni in merito alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici, con specifico riferimento alla tipologia del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità, alle opere di mitigazione del rischio da realizzarsi e alle prescrizioni per le tipologie costruttive riferite agli ambiti di pericolosità omogenea.