



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIOQUATTRO



Provincia di Como

Comune di Livo

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Malinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

Adottato dal C.C. con delibera

n° _____ del _____

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° _____ del _____

Approvato dal C.C. con delibera

n° _____ del _____

- PIANO DELLE REGOLE -

NORME TECNICHE

commessa:						allegato:	C2
328/GR							
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Bozza:	
COPERTINE	Febbraio '12	MESSA A DISPOSIZIONE	BC	BC	BC	1	

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.1. – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. e s.m.i.

Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art.2. – Contenuto delle Norme Tecniche

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 N°12.

Per le zone rappresentate in scale diverse, fa testo in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche, e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art.3. – Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico

In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 N° 12.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Le strutture turistiche alberghiere sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art.4. – Definizione di parametri ed indici urbanistici

4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.G.T. a piano attuativo. Essa comprende le aree fondiari edificabili, le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.G.T. e le aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere all'interno del piano attuativo.

Non concorrono a formare la superficie territoriale le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie già destinati dal P.G.T. ad uso pubblico.

4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)

Per superficie fondiaria si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea destinata all'edificazione e relative pertinenze per interventi edilizi diretti.

Non concorrono a formare la superficie fondiaria le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie e secondarie già destinati dal P.G.T. ad uso pubblico.

4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (misurata in mq.)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 1°, della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (misurata in mq.)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 2° della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie territoriale (St).

4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).

4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St).

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

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (SF).

4.9 - S.I.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.)

Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie.

4.9.1 - Residenziale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali piani interrati, soppalchi e sottotetti solo se abitabili.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali, come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

- i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno nei casi previsti dall'art. 2.1.ter della Legge Regionale 20 Aprile 1995 n. 26, come integrato dall'art. 12 della Legge Regionale 28/12/2007 n. 33.

- i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso del solaio di copertura non superiore a m. 1,25 aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, cantine ecc.) ed un'altezza netta non superiore a ml. 2,50;

- i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474;

- le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati e i locali di deposito senza presenza di persone - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (dal profilo del terreno naturale) all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 0,5 sul fronte a monte e con sporgenza massima in corrispondenza del fronte di accesso non superiore a m. 4 dal piano del terreno antistante sistemato.

- i sottotetti con altezza interna al sotto travetto inferiore a cm. 60 in gronda ed a cm. 240 in colmo, aventi pendenza delle falde non inferiore al 35% e non superiore al 45%.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti valgono le norme previste dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 .

4.9.2 - Non residenziale, commerciale, direzionale e turistica.

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.I.p.) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici non residenziali in genere, nella superficie lorda di pavimento (S.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa di persone; i magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati.
- le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati e i locali di deposito senza presenza di persone - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (dal profilo del terreno naturale) all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 0,5 sul fronte a monte e con sporgenza massima in corrispondenza del fronte di accesso non superiore a m. 4 dal piano del terreno antistante sistemato.
- per le nuove costruzioni a destinazione alberghiera comprese nei piani attuativi, o negli atti di programmazione negoziata, non si calcolano nel computo della superficie lorda di pavimento tutti gli spazi interrati, anche se destinati a funzioni di servizio e di ricreazione che prevedono la presenza continua di persone.

4.9.3 - Industriale, artigianale e rurale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.

Deve essere compresa nella S.l.p. anche la superficie a piano terreno per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili). Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:

- le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti dai processi di lavorazione;
- le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati e i locali di deposito senza presenza di persone - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (dal profilo del terreno naturale) all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 0,5 sul fronte a monte e con sporgenza massima in corrispondenza del fronte di accesso non superiore a m. 4 dal piano del terreno antistante sistemato.

4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge e balconi), dei porticati e delle gallerie commerciali aventi una sporgenza massima di m. 3,00.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.
- i muri perimetrali portanti e di tamponamento che costituiscono involucro esterno nei casi previsti dall'art. 2.1.ter della Legge Regionale 20 Aprile 1995 n. 26, come integrato dall'art. 12 della Legge Regionale 28/12/2007 n. 33.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti valgono le norme previste dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 .

4.11 - Rapporto di copertura.

Rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4.12 - Indice di saturazione del lotto

Rapporto percentuale tra la superficie coperta massima comprendente anche il sedime dei piani interrati e la superficie fondiaria (Sf).

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti valgono le norme previste dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 .

4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc.)

E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori; spessore convenzionale della soletta cm. 30, escludendo la parte eccedente per un massimo di ulteriori 25 cm. per gli elementi di copertura e per un massimo di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

Si applicano inoltre le modalità di calcolo previste dalla L.R. 20.04.95 n. 26 come integrata dalla Legge Regionale 28/12/2007 n. 33

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti valgono le norme previste dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 .

4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)

E' la distanza (misurata come media delle altezze per ogni singolo fronte) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o della media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

Per tale misurazione si considera uno spessore convenzionale della soletta cm. 30, escludendo la parte eccedente per un massimo di ulteriori 25 cm. per gli elementi di copertura e per un massimo di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti previsti dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 sono esclusi dal computo dell'altezza massima gli aumenti di spessore degli elementi di copertura nella misura massima di cm. 25.

Per gli edifici a gradoni l'altezza massima dovrà essere verificata per singolo corpo di fabbrica; il limite di altezza deve essere rispettato in ogni caso per la profondità di m. 10 da valle verso monte indipendentemente dalla lunghezza del singolo corpo di fabbrica.

L'altezza massima deve essere verificata per ogni singolo fronte.

4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza sulla proiezione delle pareti antistanti, con un minimo tra i due punti più vicini delle pareti degli edifici (misura radiale) pari a m. 6, con esclusione di balconi e sporti di gronda aventi un aggetto massimo di m. 2.

Sono esclusi dal computo della distanza tra i fabbricati gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti previsti dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115 sono esclusi dal computo della distanza gli aumenti di spessore delle pareti perimetrali esterne nella misura massima di cm. 20.

4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata, volti ad ottenere le seguenti concessioni:

- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche.

Le strutture interrato entro la sagoma del piano di campagna esistente possono essere realizzate a confine, con esclusione delle costruzioni confinanti con spazi pubblici; per questi ultimi, la Giunta Comunale per particolari esigenze, può derogare dalla distanza minima dai confini prevista dalle specifiche norme di zona.

Sono esclusi dal computo della distanza dai confini gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

Nel caso di interventi di **riqualificazione energetica di edifici esistenti previsti dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115** sono esclusi dal computo della distanza gli aumenti di spessore delle pareti perimetrali esterne nella misura massima di cm. 20.

4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

Sono esclusi dal computo della distanza dal ciglio stradale gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali come previsto dal D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115, art. 11.

Nel caso di interventi di **riqualificazione energetica di edifici esistenti previsti dall'art. 11.2 del D.lgs 30 Maggio 2008 n. 115** sono esclusi dal computo della distanza gli aumenti di spessore delle pareti perimetrali esterne nella misura massima di cm. 20.

4.18 – Comparto edificatorio.

E' l'area per la quale il P.G.T. deve essere attuato mediante unico piano attuativo.

Per i piani attuativi, previsti in sede di P.G.T., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole del Piano delle Regole.

4.19 Piano di campagna.

E' il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico restituito a curve di livello e/o a piano quotato (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi **inamovibili, (collocati all'esterno della proprietà e possibilmente su spazi pubblici)** da allegare al progetto di intervento.

4.20 Aree a parcheggio – Posto auto .

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 13 . Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per una autovettura avente superficie minima pari a mq. 13 e larghezza minima m. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m. 5.

4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante

Sono aree di pertinenza (fondiarie e territoriali) quelle utilizzate in conformità alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabili.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la zona omogenea in cui sono ubicati.

Possono essere utilizzate ai fini edificatori solo le aree della stessa proprietà non asservite come sopra agli edifici esistenti.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque assicurare una superficie scoperta e drenante, sistemata a verde e da individuarsi preventivamente sulle tavole progettuali. Tale area non dovrà essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e non dovrà essere inferiore al 20% per i complessi residenziali e misti e al 10% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.

Per i piani attuativi il computo della superficie drenante e scoperta deve essere calcolata in riferimento all'intera area interessata.

4.22 – Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

In applicazione degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti **nell'intero territorio comunale, con esclusione:**

- degli edifici classificati nella categoria C1 della zona NA.
- degli edifici e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche individuati sulle tavole del Piano delle Regole.
- degli edifici ricadenti negli ambiti di classe geologica 4

4.23 - Prescrizioni generali.

Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo planimetrico e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) e della superficie coperta (Sc) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento, il volume e la superficie coperta degli edifici preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.

I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare alla urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Art.5. - Parcheggi

5.1 - Edilizia residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione e ampliamento, devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc.

Di tali aree almeno il 30% con un minimo di un posto auto (come definito all'Art.4.20) ogni due alloggi o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione preferibilmente ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle Regole.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno una autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione al di fuori dei casi di cui all'art. 27.d ultimo comma della LR 12/2005, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati.

5.2- Edilizia non residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

- *Insedimenti direzionali ed uffici*: 50% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà all'esterno della recinzione

- *Insedimenti commerciali*: 1 mq. ogni 10 mc. oltre a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento o frazioni inferiori per unità commerciali di superficie minore di 400 mq.; almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.

- *Alberghi e pensioni*: **1 mq. ogni 10 mc. oltre a un posto auto (come definito all'Art.4.20)** ogni due camere, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a **giudizio dell'Amministrazione Comunale.**

- *Ristoranti, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili*: 1 mq. ogni mq di Slp, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Zone industriali o artigianali*: 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione.

- *Campeggi*: 15 mq. ogni piazzola autorizzata, di cui almeno il 50% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art.6. - Alberi monumentali - Tutela del verde. -

6.1 – Alberi monumentali

Nel territorio comunale non è stata riscontrata la presenza di particolari alberi monumentali. Negli ambiti caratterizzati dalla presenza di alberi di alto fusto aventi particolari caratteristiche che li rendano riconducibili ad alberi monumentali, è comunque vietata ogni azione diretta o indiretta che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatte salve provate esigenze di pubblica incolumità.

6.2 – Alberature esistenti

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitare il più possibile l'abbattimento di essenze di alto fusto; che dovrà essere in ogni caso autorizzato dalle competenti autorità.

6.3 – Nuove piantumazioni .

Le aree libere di pertinenza delle nuove costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero alto fusto (H minima ml. 3,00) ogni 200 mq. di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde drenante.

Art.7. – Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.

Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle stabilite nelle presenti Norme per le singole zone del Piano delle Regole.

In attuazione alla legge regionale 11/03/2005 n. 12 art. 10.3.f negli ambiti di piano sono **riportate le destinazioni d'uso non ammesse.**

Gli interventi che comportano un aumento o una variazione degli standard sono le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.8. – Strumenti di attuazione del Piano delle regole

Il P.d.R. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.G.T indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art.9. – Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale contraddistinte nelle tavole del Piano delle Regole; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati.

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- *Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.)*, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P. o P.Z.)*, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.
- *Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.)*, di cui alla Legge 457/78 art 28.
- *Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)* previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42 , penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 n. 179 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.*

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- *Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)*, di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 e della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12
- *Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.)* di cui alla legge 457/78 art. 30.

Art.10. – Intervento Edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad abilitazione comunale consistente nel **permesso di costruire** di cui al capo II del DPR 06/06/2001 n. 380 e riguarda le trasformazioni indicate all'art. 33 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- a) *gli interventi di nuova costruzione;*
- b) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) *gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e", che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

L'intervento edilizio diretto è attuabile anche, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge, mediante

- **comunicazione dell'inizio dei lavori** ai sensi dell'art. 6, c. 2, DPR 06/06/2001 n. 380 - TU Edilizia (così come modificato dal DL 40/2010 convertito con legge 73/2010),

- **denuncia di inizio attività ordinaria** (art. 22, c. 1, DPR 06/06/2001 n. 380 - TU Edilizia) la da attuarsi mediante i disposti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005 N° 12 ed al capo II del.

- **segnalazione certificata di inizio attività** (DL 78/2010, convertito con legge 122/2010, che ha riscritto l'art. 19 della legge 241/1990) .

- **denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire** alcune categorie di intervento "rilevante" (art. 22, c. 3, DPR 06/06/2001 n. 380 -TU Edilizia):

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

Art.11. – Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nella zona NA-NR-

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Art.12. – Norme generali per i piani attuativi

Il P.G.T. non individua nuovi ambiti di trasformazione. Nel caso di successive varianti che procedano alla individuazione, gli interventi in ambito di trasformazione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; le tavole del Piano delle Regole individuano e numerano le zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono, comprendendo in alcuni casi anche aree destinate ad usi di pubblico interesse che potranno essere diversamente localizzate ferma restandone la consistenza.

Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal Piano dei Servizi.

Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie del piano attuativo o del comparto edificatorio come individuato nella tavola dell'azzonamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. contigui al piano attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi.

Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli della Norme Tecniche relativi alle zone omogenee interessate.

Il piano esecutivo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previo accordi con gli uffici Enel, Telecom, o altri gestori competenti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati.

Le convenzioni dei piani attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art.13. – Programmi integrati di intervento

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n. 179 e della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 – disciplina dei programmi integrati di intervento.

Il comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art.14. – Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata successivamente alla data di adozione del presente PGT allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, **rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.**

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini tranne le **interruzioni di continuità dovute a mulattiere o sentieri; salvo quanto previsto dall'art. 11 e dal Titolo III della L.R. 12/2005.**

Art.15. – Asservimento dell'area impegnata.

I volumi realizzati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone, restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il permesso di costruire, indicherà nel **permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere ineditata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non aedificandi".** L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.

Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.

Al rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere prodotto atto unilaterale di vincolo **pertinenziale dell'area di pertinenza dell'intervento.**

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Art.16. – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del documento di piano, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina. Nella base cartografica di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

16.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- T1 Tessuto urbano residenziale saturo
- T2 Tessuto residenziale di completamento
- T3 Tessuto artigianale esistente
- T4 Tessuto turistico ricettivo esistente
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- RS Rispetto stradale e fluviale

16.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AGs Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico
- AB Aree agricole di versante e boscate

16.3 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

- AP Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

16.4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- RC Rispetto cimiteriale

Art.17. - Immobili assoggettati a tutela - Edifici e manufatti con peculiarità storico- tipologiche.

Per gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, individuati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42 PARTE SECONDA - Beni culturali - e successive modificazioni ed integrazioni, valgono le modalità di intervento previste dalla legislazione nazionale.

Gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, individuati sulle tavole del Piano delle Regole, sono i seguenti:

- Chiesa di S. Giacomo Vecchia
- Chiesa di S. Giacomo Nuova
- Santuario B.V. di Livo

ad essi si applicano i criteri e le modalità di intervento di restauro conservativo previsti dall'**Art.18 7.1** categoria C1 delle presenti norme.

Gli edifici e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche individuati , sono i seguenti:

- Edicole votive (intero territorio comunale)
- Ponte Dangri
- Ponte Pianezza

ad essi si applicano i criteri e le modalità di intervento di restauro conservativo previsti dall'**Art.18 7.1** categoria C1 delle presenti norme.

Art.18. – NA - Nucleo di antica formazione.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

NA Nucleo di antica formazione

Ambito di antica formazione che oltre alle caratteristiche di impianto urbanistico ha conservato le architetture, i materiali costitutivi, gli elementi di arredo urbano originari.

L'ambito è compreso nelle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'**Art.11** delle presenti NORME TECNICHE.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente
Rapporto di copertura	=	Preesistente
Altezza massima	=	Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico - ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero .

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i ml. 12.

Limitatamente alle categorie di intervento **C3 – C4- C5** di seguito descritte, un innalzamento della linea di gronda di cm. 50 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali), anche per consentire il cambio di destinazione **d'uso, o il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti) con gli edifici circostanti.**

4. DISTANZE MINIME

<i>Dal ciglio stradale</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Dai confini</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Tra edifici</i>	=	<i>Preesistente</i>

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;
- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C5 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)
- 2 - Intervento urbanistico preventivo
 - Piano particolareggiato
 - Piano di recupero.

Per interventi di sostituzione e ampliamento le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'Art.5 delle presenti N.T.A.

7. CATEGORIE DI INTERVENTO

La zona del Nucleo di antica formazione è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento, individuabili sulle tavole del Piano delle Regole in scala 1:500 (**TAV. 2C: Nuclei di antica formazione - Gradi di intervento**), dove sono evidenziati i gradi di intervento consentiti per i singoli fabbricati.

7.1. CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Le opere, da eseguire con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sono quelle previste all'art. 27. a – b - c della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

La destinazione d'uso deve essere compatibile con la tipologia edilizia esistente.

Per tale categoria di edifici, ai sensi dell'art 65 1-quater della LR 12/2005 e s.m.i. è escluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

7.2. CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse.
- 2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde sporgenti non oltre 1m. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 60 cm (compreso il canale) sugli altri lati, manto di coperture in "piode" locali o tegole marsigliesi di laterizio , pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 40%.
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale.
- 4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5 - Conservazione degli eventuali balconi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- 6 – possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.
- 7 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50, senza alterazione della sagoma esterna e dei prospetti dell'edificio.

7.3. CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e l'incremento di altezza previsto al **comma 3 Art.18** delle presenti norme e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse.
- 2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde sporgenti non oltre 1 m. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 60 cm (compreso il canale) sugli altri lati, manto di coperture in "piode" locali o tegole marsigliesi di laterizio , pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 40%.
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno naturale o verniciato.
- 4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5 - Conservazione degli eventuali balconi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.

7.4. CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 27.1 lettera d) della LR 11 Marzo 2005 n. 12, con **la possibilità dell' incremento in altezza previsto al comma 3 Art.18** delle presenti norme.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

- 1 - Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista.
- 2 - Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, di gronde sporgenti non oltre 1m. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 60 cm (compreso il canale) sugli altri lati, di manto di copertura in "piode" locali o tegole marsigliesi di laterizio, pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 40%.
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno naturale o verniciato.
- 4 - Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5 - Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.
- 7 - Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
- 8 - Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

7.5. CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poichè aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante**.

Tali condizioni consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.

Gli interventi ammessi attraverso il permesso di costruire sono quelli della categoria C4 del presente articolo; gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso **l'approvazione di un piano di recupero con il possibile utilizzo dell' incremento in altezza previsto al comma 3 Art.18** delle presenti norme.

La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura esistente.

Gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio esistente di cui sopra, si potranno eseguire solo mediante approvazione preventiva di piano di recupero.

7.6. NORME GENERALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Nelle categorie C1-C2-C3-C4-C5 dovrà essere applicata la seguente norma generale:

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*

- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in rasopietra*
- *Orditura di copertura e gronde in legno*
- *Manto di copertura in piode o tegole marsigliesi di laterizio naturale*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati.

Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di salvaguardia, di restauro o di recupero degli elementi individuati come valenze architettoniche – culturali – sulla Tavv. 2c del Piano delle Regole; in fase di ristrutturazione dovranno inoltre essere rimossi gli elementi di contrasto.

Nelle categorie **C3-C4-C5**, anche al fine di consentire il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti, è consentito un aumento delle altezze dei fabbricati nella misura massima di cm. 50, **purchè l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario, il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.**

8. ARREDO URBANO

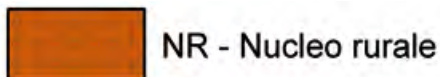
Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con **particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tradizionali tecniche edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.**

Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e le metodologie di intervento da **applicare all'arredo urbano.**

Art.19. – NR - Nucleo rurale.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



Nuclei rurali di antica formazione, collocati in ambito montano che oltre alle caratteristiche dell'impianto urbanistico hanno in parte conservato le morfologie ed i materiali costitutivi originari.

L'ambito è compreso nelle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art.11 delle presenti NORME TECNICHE.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, **costruzioni a servizio dell'attività agricola.**

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente – (vedi norme particolari)
Rapporto di copertura	=	Preesistente – (vedi norme particolari)
Altezza massima	=	Preesistente – (vedi norme particolari)

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

5. DISTANZE MINIME

<i>Dal ciglio stradale</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Dai confini</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Tra edifici</i>	=	<i>Preesistente</i>

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;*
- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*

- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

6. INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli **del nucleo originario**) **allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.**

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- 1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)
- 2 - Intervento urbanistico preventivo
 - Piano particolareggiato
 - Piano di recupero.

Per gli interventi di ampliamento le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A. **esclusivamente nei nuclei collegati da viabilità carrabile.**

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici **dell'architettura dei luoghi ed in particolare:**

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in rasopietra*
- *Orditura di copertura e gronde in legno*
- *Manto di copertura in piode o tegole marsigliesi di laterizio naturale*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati. Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro **o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto.** Nel nucleo di Baggio tutti i tetti dovranno essere realizzati in "piode".

9. NORME PARTICOLARI

- E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'**Art.40** delle N.T.A.
- Al fine dell'utilizzo dell'incremento volumetrico previsti dall'**Art.40**, o del recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti è consentito un aumento delle altezze dei fabbricati nella **misura massima di cm. 50 purchè l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario**, il numero dei piani originario e preveda un impiego di materiali omogenei rispetto **all'esistente.**
- Gli interventi di ampliamento potranno essere realizzati a confine o in aderenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.
- L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze dal ciglio stradale in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.
- Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le **modalità previste all'Art.41** delle presenti norme .

Art.20. – T1 - Tessuto urbano saturo

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T1 Tessuto urbano saturo

Ambiti di formazione recente posti prevalentemente in prossimità del nucleo storico, che presentano una densità fondiaria elevata costituiti da costruzioni isolate, contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1,20
Rapporto di copertura		33%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	10,00

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml.	5,00
Dai confini	ml.	5,00
Tra edifici	ml.	10,00

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trasciversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trasciversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

E' consentita una distanza tra fabbricati di m. 6, tra fronti non prospicienti.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili N° 3

7. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente Piano delle Regole

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello, nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie edilizie tradizionali.
- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati possibilmente in aderenza al fabbricato principale.
- Ogni tipologia di intervento, in particolare quella di ampliamento, dovrà tendere alla conservazione dell'impianto originario del nucleo urbano con particolare riferimento alle conservazioni dei tracciati delle vie, delle scalinate e degli slarghi alfine di consentire la leggibilità dell'impianto urbanistico originario.

9. NORME PARTICOLARI

- E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'**Art.40** delle N.T.A.
- Un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 80 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali), e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso o il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziale di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.
- Gli interventi di ampliamento potranno essere realizzati a confine o in aderenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.
- L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze dal ciglio stradale in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti.
- Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori cui all'**Art.39** delle presenti norme.
- In attuazione dell'art. 15 comma 5 delle Norme tecniche di attuazione del PTCP, le nuove costruzioni in zone contigue alle aree a vocazione agricola devono distare almeno m. 30 dalle strutture zootecniche preesistenti.

Art.21. – T2 - Tessuto residenziale di completamento.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T2 Tessuto urbano residenziale di completamento

Ambiti di completamento del tessuto urbano di recente formazione, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei, ad esso adiacenti e correlati, sia in termini di urbanizzazione che di sensibilità paesistica.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedamenti residenziali, attività commerciali, professionali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1,0	(vedi diritti edificatori)
Rapporto di copertura	25%	
Indice di saturazione del lotto	40%	
Altezza massima	ml. 7,50	

5. DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori attribuiti nel Piano dei Servizi alle aree pubbliche di progetto, a compensazione di una loro cessione gratuita al Comune, sono utilizzabili nelle aree della zona T2, fino al raggiungimento di un indice massimo pari 1,2 mc/mq.

6. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
---------------------	----------

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di ml. 5 per larghezza stradale inferiore a ml. 7,00, ml. 7,50 per larghezza stradale compresa tra ml. 7,00 e ml. 15, verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5) ml. 0,00

Tra edifici altezza edificio più alto ml. 0,00 (minimo ml. 10.00)

La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico da trascriversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

7. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili N° 2

8. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)

2 - Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo



9. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno avere una lunghezza massima delle fronti pari a mt. 20.

10. NORME PARTICOLARI

- La porzione di costruzioni da adibire ad attività artigianali di servizio, non potrà superare il 50 % del volume totale realizzabile.
- Per interventi di nuova costruzione o ampliamento l'area di parcheggio di accesso pubblico da prevedere all'esterno della recinzione è quella indicata all'**Art.5.1** delle presenti NORME TECNICHE.
- Per interventi sottoposti a P.A. le distanze minime tra edifici all'interno del Piano potranno essere ridotte fino a mt. 6.
 - Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori cui all'**Art.39** delle presenti norme
- In attuazione dell'art. 15 comma 5 delle Norme del PTCP, le nuove costruzioni in zone contigue alle aree a vocazione agricola devono distare almeno m. 30 dalle strutture zootecniche preesistenti.

Art.22. – T3 -Tessuto artigianale esistente

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T3 Tessuto artigianale esistente

Ambito del tessuto urbano di recente formazione , costituito da edifici per attività produttive esistenti.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti artigianali, non nocivi e non inquinanti, depositi commerciali non aperti al pubblico, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. **Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda.**

Gli uffici e gli spazi commerciali inerenti all'attività suddetta e l'abitazione del proprietario o custode, saranno ammessi nella percentuale massima complessiva del 40% della S.I.p. con un massimo di un alloggio di servizio o custodia di superficie non superiore ai 150 mq. di S.I.p. per lotto.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Insedimenti residenziali e commerciali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, nonché attività ricettive ed agricole.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc./mq. 2,00
Rapporto di copertura	50 %
Indice di utilizzazione fondiaria	80 %
Altezza massima	ml. 10,00

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di almeno 5,00 ml., verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto, e in ogni caso superiore a ml. 10,00.

Dai confini con un minimo 1/2 altezza
ml. 5,00

Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo ml. 10,00

6. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con superfici riflettenti ed eccessive superfici vetrate.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a due falde possibilmente con pendenza superiore al 25%. I materiali di facciata e le forme dei volumi in ampliamento dovranno presentare il massimo grado di integrazione con le caratteristiche degli edifici esistenti.
- Gli interventi di modifica delle aree esterne dovranno prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 10% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata. I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri.

8. NORME PARTICOLARI

- La superficie lorda di pavimento calcolata ai sensi dell'Art.4.9.3 delle NORME TECNICHE determina le aree che possono essere adibite ad uffici, residenza del custode e vendita dei prodotti dell'azienda.
 - Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori cui all'Art.39 delle presenti norme
- Per le attività produttive esistenti al momento dell'adozione del piano delle regole, è ammesso un ampliamento un tantum del volume esistente in misura pari al 30%.

Art.23. – T4 -Tessuto turistico ricettivo esistente

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T4 Tessuto turistico ricettivo esistente

Ambiti con presenza di attività ricettive - turistiche - ricreative – agrituristiche – rifugi montani

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività ricettive, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Costruzioni residenziali (tranne quelle consentite al paragrafo precedente), attività artigianali non di servizio, attività industriale.

3. INTERVENTI A MMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)

lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria = Preesistente – (vedi norme particolari)

Rapporto di copertura = Preesistente – (vedi norme particolari)

Altezza massima = Preesistente – (vedi norme particolari)

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale = Preesistente – (vedi norme particolari)

Dai confini = Preesistente – (vedi norme particolari)

Tra edifici = Preesistente – (vedi norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili = Preesistente con possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e di incremento volumetrico – (vedi norme particolari)

7. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro conservativo saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello, **nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie edilizie tradizionali.**
- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e dovranno prevedere materiali e forme congruenti con **quelli costitutivi dell'edificio principale** in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.

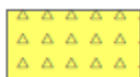
9. NORME PARTICOLARI

- **Nella zona D2 l'indice di fabbricabilità fondiaria è definito per ogni singolo intervento in funzione dei fabbisogni specifici nel rispetto della possibilità effettiva di realizzazione delle volumetrie. Le tavole dell'azzonamento riportano su ogni singola zona D2 un sovrasimbolo numerico che le contraddistingue; nelle norme che seguono sono riportate le indicazioni volumetriche ammesse in ogni singola zona.**
- Per le distanze dai fabbricati e dai confini di proprietà valgono le norme stabilite dal codice civile.
- [1] Agriturismo Crotto Dangri – In questo ambito è consentito il recupero dei fabbricati esistenti con una volumetria aggiuntiva massima pari a 500 mc.
- [2] Bivacco Pianezza – In questo ambito è consentito il recupero dei fabbricati esistenti con una volumetria aggiuntiva massima pari a 300 mc.
- [3] Bivacco CAI Capanna Como – In questo ambito è consentito il recupero dei fabbricati esistenti con una volumetria aggiuntiva massima pari a 300 mc.
- [4] Bivacco Avert di Darengo –
- In questo ambito è consentito il recupero dei fabbricati esistenti con una volumetria aggiuntiva massima pari a 300 mc.

Art.24. – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree ad uso pubblico destinate a servizi – disciplinate dal piano dei servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
 Edifici per residenza sanitaria assistenziale
 Edifici per istruzione inferiore.
 Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
 Parcheggi o verde attrezzato.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

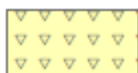
6. NORME PARTICOLARI

Vedi Piano dei Servizi

Art.25. – ST2 - Attrezzature private di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST2 Attrezzature private di interesse comune

Aree di proprietà privata destinate a servizi – disciplinate dal piano dei servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
Edifici per il culto, oratori.
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
Colonie, case per ferie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

6. NORME PARTICOLARI

Vedi Piano dei Servizi

Art.26. – RS - Rispetto stradale e fluviale.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



RS Rispetto stradale e fluviale

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione. Nelle fasce di rispetto stradali sono ammesse solo attrezzature al servizio dell'infrastruttura di cui costituiscono la salvaguardia quali distributori di benzina con annessi servizi e impianti tecnologici in genere di utilità pubblica. Mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	= Preesistente – (vedi norme particolari)
Rapporto di copertura	= Preesistente – (vedi norme particolari)
Altezza massima	= Preesistente – (vedi norme particolari)

4. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	Per ampliamenti in base alle disposizioni del codice della strada e comunque non inferiore all'allineamento preesistente
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dai confini di proprietà privata	= Preesistente – (vedi norme particolari)
----------------------------------	-------------------------------------------

Tra edifici	= Preesistente – (vedi norme particolari)
-------------	-------------------------------------------

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili	= Preesistente con possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
--------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

7. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro conservativo saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello, nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie edilizie tradizionali.
- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.

9. NORME PARTICOLARI

- E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'**Art.40** delle N.T.A.
- Un innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm. 80 potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali), e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso o il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziale di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.
- In fascia di rispetto stradale gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati a distanza maggiore rispetto alla preesistente, possibilmente sul lato dell'edificio opposto al nastro stradale. Gli ampliamenti potranno essere realizzati a confine o in aderenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.
- I passi carrai saranno arretrati di mt. 1 dal ciglio della strada per le strade comunali e in misura determinata dagli enti interessati per le altre strade.
Le eventuali recinzioni ricadenti nelle fasce di rispetto stradale dovranno essere realizzate a titolo precario e con il rispetto delle alberature esistenti.
- Il comune non ha provveduto ai sensi della Legge Regionale 5 ottobre 2004, n. 24 e s.m.i. (*Disciplina per la razionalizzazione e ammodernamento della rete distributiva dei carburanti*) alla individuazione dei criteri di inquadramento territoriale, dei requisiti e delle caratteristiche urbanistiche delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti, in quanto data l'esiguità della popolazione residente e della rete viaria, non si prevede l'insediamento di distributori di carburante sul territorio comunale.
- All'interno delle fasce di rispetto stradali la eventuale realizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti (e relative dotazioni di servizio) è realizzabile solo nei tratti stradali non interrotti dalla rete ecologica provinciale.

Art.27. – AGs - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

SIMBOLOGIA DI ZONA



AGs Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insediamenti residenziali esistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
 - a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
 - b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
 - c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli
- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
- Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Altezza massima :

- L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10	(vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6	(vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 12	(vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

In attuazione dell'art. 15 comma 5 delle Norme del PTCP, le nuove costruzioni di strutture zootecniche devono distare almeno m. 30 dalle zone del tessuto urbano consolidato e dai nuclei rurali .

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

Per le costruzioni residenziali esistenti valgono le norme previste dall'Art.40 delle presenti NTA con la possibilità di incremento volumetrico per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici, con l'obbligo di mantenere comunque materiali e tipologie che non alterino le caratteristiche architettoniche degli edifici.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.

I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di costruire in zona agricola previsti dall'art. 60 della L.R. 12/2005, non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compreso l'ampliamento volumetrico di cui all'Art.40 delle presenti N.T.A.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.), rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti

1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- **Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.**
- **Gli interventi di restauro conservativo saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.**
- **Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.**

- Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di **livello, nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie** edilizie tradizionali.
- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e dovranno prevedere materiali e forme **congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale** in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- I fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.
- **Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica** delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:
 - reticolo idrografico superficiale
 - rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
 - elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico
- Sono ammessi, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005, interventi di manutenzione dei terreni agricoli, piccoli livellamenti ed interventi di sistemazione della viabilità, dei muri di sostegno esistenti.

9. NORME PARTICOLARI

- Per le nuove costruzioni a destinazione residenziale è consentita la distanza di ml. 10 dal ciglio stradale.
- Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale si applicano le disposizioni previste **dall'art. 11 delle NTA del PTCP, richiamate dall'Art.34** delle presenti norme
- **All'interno degli ambiti di elevata naturalità si applicano le disposizioni previste dall'art. 17 delle NTA del PTPR, richiamate dall'Art.33** delle presenti norme
- **I recinti destinati all'allevamento di bestiame, anche se a titolo provvisorio e gli spandimenti agronomici dei reflui zootecnici** devono distare almeno m. 30 dalle zone del tessuto urbano consolidato e dai nuclei rurali.
- I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di costruire in zona agricola previsti **dall'art. 60 della L.R. 12/2005, non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compreso l'ampliamento volumetrico di cui all'Art.40** delle presenti N.T.A.

Art.28. – AB - Aree agricole di versante e boscate

SIMBOLOGIA DI ZONA



AB Aree agricole di versante e boscate

Ambiti con valenza naturalistica e paesaggistica destinati a bosco.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle **attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda**, insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, insediamenti residenziali esistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (unicamente ampliamento o ricostruzione fabbricati preesistenti)

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

- Sono consentiti esclusivamente interventi sui fabbricati preesistenti, con esclusione di nuove costruzioni; sono inoltre consentiti interventi di ampliamento come indicato all'Art.40 e ricostruzione come indicato all' Art.41 delle presenti norme.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 20 o ml. 10 (vedi Norme particolari)

Dai confini ml. 6 (vedi Norme particolari)

Tra edifici ml. 12 (vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

Per le costruzioni residenziali esistenti valgono le norme previste dall'**Art.40** delle presenti NTA con la possibilità di incremento volumetrico per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici, con l'obbligo di mantenere comunque materiali e tipologie che non alterino le caratteristiche architettoniche degli edifici.

I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di costruire in zona agricola previsti dall'art. 60 della L.R. 12/2005, non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compreso l'ampliamento volumetrico di cui all'**Art.40** delle presenti N.T.A.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro conservativo saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello, nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie edilizie tradizionali.
- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:
 - reticolo idrografico superficiale
 - rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
 - elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico
- Sono ammessi, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005, interventi di manutenzione dei terreni agricoli, piccoli livellamenti ed interventi di sistemazione della viabilità, dei muri di sostegno esistenti.

9. NORME PARTICOLARI

- Gli interventi di ampliamento potranno essere realizzati a confine o in aderenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.
- Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale si applicano le disposizioni previste dall'art. 11 delle NTA del PTCP, richiamate dall'**Art.34** delle presenti norme.
- All'interno degli ambiti di elevata naturalità si applicano le disposizioni previste dall'art. 17 delle NTA del PTPR, richiamate dall'**Art.33** delle presenti norme.
- I recinti destinati all'allevamento di bestiame, anche se a titolo provvisorio e gli spandimenti agronomici dei reflui zootecnici devono distare almeno m. 30 dalle zone del tessuto urbano consolidato e dai nuclei rurali.

Art.29. – AP - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

SIMBOLOGIA DI ZONA



AP Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

Ambito montano con elevata valenza naturalistica e paesaggistica ambientale ed ecologica parzialmente destinato a pascolo di alpeggio e bosco.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insedimenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insedimenti residenziali esistenti – rifugi e bivacchi.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione (unicamente ampliamento o ricostruzione fabbricati preesistenti)

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

- Sono consentiti esclusivamente interventi sui fabbricati preesistenti, con esclusione di nuove costruzioni; sono inoltre consentiti interventi di ampliamento come indicato all'Art.40 e ricostruzione come indicato all' Art.41 delle presenti norme.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 20 o ml. 10 (vedi Norme particolari)

Dai confini ml. 6 (vedi Norme particolari)

Tra edifici ml. 12 (vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con incremento di SLP del 20% rispetto all'esistente, con un minimo che consenta di ottenere un edificio avente SLP totale (esistente + ampliamento) pari a mq. 40.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- 1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture **e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.**
- Gli interventi di restauro conservativo saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- **Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:**
 - reticolo idrografico superficiale
 - rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
 - elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico
- Sono ammessi, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005, interventi di manutenzione dei terreni agricoli, piccoli livellamenti ed interventi di sistemazione della viabilità, dei muri di sostegno esistenti.

9. NORME PARTICOLARI

- Gli interventi di ampliamento potranno essere realizzati a confine o in aderenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.
- Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale si applicano le disposizioni previste dall'**art. 11 delle NTA del PTCP, richiamate dall'Art.34** delle presenti norme.
- **All'interno degli ambiti di elevata naturalità si applicano le disposizioni previste dall'art. 17 delle NTA del PTPR, richiamate dall'Art.33** delle presenti norme
- **All'interno dell'ambito del sito di importanza comunitaria SIC 53 CO IT2020009 Valle del Dosso** si applicano le disposizioni previste dal Piano di Gestione approvato con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 39 del 30/05/2011 .
- **I recinti destinati all'allevamento di bestiame, anche se a titolo provvisorio e gli spandimenti agronomici dei reflui zootecnici** devono distare almeno m. 30 dalle zone del tessuto urbano consolidato e dai nuclei rurali.

Art.30. – RC - Rispetto cimiteriale

Ambito non soggetto ad interventi di trasformazione urbanistica

SIMBOLOGIA DI ZONA



1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi, strade e giardini; sono ammessi solo gli edifici al servizio del cimitero e ad esso inerenti. Sono ammessi interventi per piccole costruzioni, quali chioschi per la vendita di fiori, purchè siano amovibili e temporanee. Costruzioni residenziali e agricole preesistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Nuove attività artigianali non compatibili, attività industriale, residenza, attività agricole, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	= Preesistente –
Rapporto di copertura	= Preesistente –
Altezza massima	= Preesistente – (vedi norme particolari)

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	= Preesistente –
Dai confini	= Preesistente –
Tra edifici	= Preesistente –

6. MODALITA' D'INTERVENTO

1 - Intervento edilizio diretto (**Art.10** N.t.a.)

7. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili	= Preesistente con possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
--------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro conservativo saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture materiali e cromie.
- Gli interventi di ricostruzione saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello, nel rispetto dell'originario sedime edificato insistente sul lotto e delle tipologie edilizie tradizionali.

9. NORME PARTICOLARI

- All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'art. 338 del T.U.LL.SS. del 1934 così come modificato dalla legge 166/2002, è vietato costruire nuovi edifici; sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI

Capo 1 - Paesaggio

Art.31. – Norma generale sul paesaggio

Il documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola 5a. Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta le seguenti prescrizioni relative alle modalità di intervento da rispettare sull'intero territorio comunale.

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al tessuto edilizio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con **l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.**
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi **per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.**
- Al fine di garantire un corretto inserimento cromatico delle costruzioni anche in attuazione agli obiettivi paesaggistici della pianificazione sovraordinata, i fabbricati devono avere colori integrati con le tinte tradizionalmente presenti nel paesaggio storico del comune di Livo, privilegiando le tonalità dei grigi, la pietra a vista **ed escludendo l'uso delle tinte forti (rossi, gialli, blu ecc.)** in quanto avulse dal contesto paesaggistico storico del comune.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e **le modifiche dell'andamento naturale** del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi delle pendici che circondano il paese .
A tutela del paesaggio deve essere limitata ai limiti minimi obbligatori previsti dalle vigenti disposizioni la posa dei pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture degli edifici e nelle aree libere e verdi.

Art.32. – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico

Sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e riguardano i tracciati della via dei **Monti Lariani** , con la **strada comunale per la località Piazze**, e con l'**Alta via del Lario**, percorsi di interesse panoramico e paesistico.

Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, **volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.**
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato.

Art.33. – Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità

Le tavole di azionamento individuano gli ambiti di elevata naturalità nella parte di territorio comunale posti al di sopra della quota altimetrica di m. 1.000 s.l.m..

Tali ambiti sono definiti e regolamentati dall'art. 17 delle norme di attuazione del PTR, per la tutela di tali aree si intendono espressamente richiamati gli obiettivi generali definiti dall'art. 17.2 delle NTA del PTR.

Entro tali ambiti, come previsto dall'art. 17.6 del PTR gli interventi sotto elencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A. quando previste dalla vigente legislazione:

- 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 PTR, art. 17.9.

Art.34. – Tutela degli ambiti di rete ecologica del PTCP

Ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP, nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale sono escluse le seguenti attività:

- a) l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo, con le seguenti eccezioni:
 - (1) l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
 - (2) la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;
 - (3) i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
 - (4) la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
 - (5) la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
- b) la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
- c) l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
- d) la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
- e) l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, nè si applica nei giardini pubblici e privati;
- f) l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", è comunque subordinata:

- a) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
- b) a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista **dell'adeguamento tecnologico e/o igienico** - sanitarlo; Il rispetto degli Indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

I contenuti minimi del piano di sviluppo aziendale sono richiamati all'Art.43 delle presenti NTA.

Art.35. Tutela dell'ambito di salvaguardia paesaggistica dello scenario lacuale del lago di Como

Le tavole di azionamento individuano l'ambito di salvaguardia dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D del PTR.

Tali ambiti sono definiti e regolamentati dall'art. 19.4 delle norme di attuazione del PTR, per la tutela di tali aree si intendono espressamente richiamati gli obiettivi generali definiti dallo stesso articolo.

Art.36. Tutela dell'ambito Sic "Valle del Dosso"

Le tavole di azzonamento individuano l' ambito del 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, per la tutela di tali aree si intendono espressamente richiamati gli obiettivi generali definiti dallo stesso Piano di Gestione.

Art.37. – Ingegneria naturalistica

Per interventi in ambiti concernenti stagni, corsi d'acqua brughiere, prati magri ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sono da adottare tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi delle tecniche e modalità esecutive fornite dalle principali pubblicazioni in materia, **utilizzando prioritariamente le specie arboree comprese nell'elenco allegato al PTCP.**

Tale elenco potrà essere soggetto a modifiche e integrazioni nel contesto del Piano di Indirizzo forestale .

Negli ambiti di elevata naturalità di cui all'art 17 delle NTA del PTR e degli elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP, gli interventi di sistemazione dei suoli, di consolidamento dei pendii ed in genere di sistemazione idraulica e geologica, dovranno essere attuati con tecniche di ingegneria naturalistica , sulla base della manualistica inerente la materia e **con l'utilizzo delle specie arboree ed arbustive elencate nella relazione tecnica del PTCP.**

I criteri e le modalità esecutive dovranno essere rispondenti ai seguenti provvedimenti emanati dalla Regione Lombardia per regolamentare le modalità di progettazione, esecuzione e collaudo degli interventi di ingegneria naturalistica:

Direttiva	Provvedimento	Principali argomenti trattati
Direttiva concernente criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica sul territorio della Regione	d.g.r. n° VI/6586 in data 19.12.1995	Criteri progettuali per la sistemazione dei corsi d'acqua e dei bacini lacustri, per il consolidamento dei versanti, il recupero di aree degradate, la scelta delle piante e gli ecosistemi filtro.
Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia	d.g.r. n° VII/29567 in data 01.07.1997	Scelta delle specie e delle caratteristiche delle piante da utilizzare, conservazione e cure colturali, progettazione ed esecuzione degli interventi.
Direttiva "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"	d.g.r. n° VII/48740 in data 29.02.2000	Modalità e criteri di progettazione, e esecuzione e direzione dei lavori, collaudo, caratteristiche tecniche delle singole opere di ingegneria naturalistica.
Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica	d.g.r. n° VII/2571 in data 11.11.2000	Modalità di raccolta delle piante nelle foreste "demaniali" di proprietà della Regione.

Capo 2 – Norme edilizie di carattere generale – criteri di compensazione e incentivazione

Art.38. – Definizione degli interventi – regolamento edilizio

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono definiti dall'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380 e dall'art. 27 della L.R. 12/2005.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Restano ferme le definizioni di restauro previste dall'art. 29 del Dlgs. 42/2004.

Un'ulteriore specificazione di tali interventi, nel rispetto di quanto citato ai commi precedenti, può essere introdotta dal Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12.

Il regolamento edilizio che i comuni approvano ai sensi dell'articolo 29 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Art.39. – Autorimesse private - Fabbricati accessori

39.1 Autorimesse

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, è ammessa nelle zone del tessuto urbano la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50 dal piano naturale di campagna (come definito all'Art.4.19 NTA), la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un volume non superiore al 20% del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza.

Detti box, se realizzati fuori terra, sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale debitamente registrato.

Per le autorimesse o i locali di deposito senza presenza di persone, parzialmente interrati su tre lati, di altezza massima netta interna m. 4 e aventi le caratteristiche indicate all'Art.4.9.1/2/3 realizzate in lotti liberi negli ambiti del tessuto urbano consolidato, non si applicano le limitazioni di altezza, rapporto di copertura e volume previste per le autorimesse realizzate fuori terra.

Le parti di questi manufatti sporgenti dal piano di campagna (nelle misure massime indicate all'Art.4.9.1/2/3) dovranno osservare la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dalle norme di zona.

39.2 Autorimesse ex Legge 122/89

In tutte le zone, ove non in contrasto con la normativa geologica, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

La realizzazione di parcheggi ai sensi della Legge 122/89 e successive modifiche avviene anche su aree esterne, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da vincolo pertinenziale debitamente registrato.

39.3 Fabbricati accessori

Nelle zone del tessuto urbano la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo, è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile.

I fabbricati accessori devono avere superficie coperta massima di mq 25 lorda ed altezza interna utile di ml 2.40 e possono essere realizzati nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato principale.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, in aderenza allo stesso, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. **E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.**

Per le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del piano (ad esclusioni di quelle ricadenti nelle zone del tessuto produttivo e risultanti dalla cartografia di azionamento) **realizzate in lamiera o con materiali posticci, è ammesso l'adeguamento con l'utilizzo di materiali di finitura appropriati, anche attraverso la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime con altezza massima pari a m. 2,5.**

I fabbricati ricostruiti dovranno avere le caratteristiche estetiche e di decoro descritte nelle rispettive zone dalle presenti norme, e dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze dai confini e tra fabbricati previste dal Codice Civile.

Art.40. – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentite, (ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico geologico, o di altra natura) opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro la data di adozione del PGT;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20 % dell'esistente fino ad un massimo di mc.100 e un minimo di mc. 60;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi **dovranno essere in ogni caso compatibili con le destinazioni d'uso e le altezze previste per le zone omogenee** entro le quali ricadono, e rispettare gli arretramenti e le distanze minime prescritte dal Codice Civile
- per quanto riguarda il tessuto **storico**, prevalgono le indicazioni contenute all'**Art.18** delle Norme Tecniche e nella tavola di classificazione delle categorie di intervento.
- **nelle zone NA e NR, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.**
- **La volumetria addizionale concessa costituisce provvedimento una "una tantum" ovvero può essere richiesta una sola volta ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo ai sensi dell'Art.15** delle presenti NTA.

Art.41. – Fabbricati in disfacimento

I fabbricati in disfacimento di cui sia ancora esistente l'impronta sul terreno, ancorchè inseriti in mappa, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) dovrà essere effettuata una perizia asseverata con lo scopo di ricostruire le misure originali dei fabbricati contenente una ricognizione storica e la documentazione fotografica dello stato di fatto .
- 2) Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti **igienico/tecnologici e funzionali del 20%, un fabbricato di due piani fuori terra. L'incremento di sedime dovrà rispettare le distanze del Codice Civile.**
- 3) I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata a quelli limitrofi (con particolare riferimento ai fabbricati di antica formazione), comunque con muratura esterna in pietra a vista, tetto con struttura in legno e copertura in piode locali o materiali simili, con pendenza minima delle falde 45%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in ferro alla lombarda.

Art.42. - Recinzioni - Muri di sostegno - Modifiche al piano di campagna

42.1 Recinzioni

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

Zone del nucleo di antica formazione, del tessuto urbano consolidato, aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.50, elevabile fino a mt. 1 purchè realizzato in pietra locale, quando lo stesso svolge funzioni di muro di contenimento per terreni con pendenza naturale.
- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro non potrà avere in nessun punto **un'altezza totale superiore a ml 2.00.**

Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto:

Le recinzioni nelle **aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse** limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato di cui la stessa costituisce pertinenza, con le stesse modalità del comma precedente.

La residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o simili o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.

Nelle zone boschive (Ab) e negli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico sono ammesse unicamente staccionate in legno di foggia tradizionale o recinzioni provvisorie per il pascolo del bestiame.

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.

Aree per attrezzature di interesse comune:

Le recinzioni da **realizzare in queste zone saranno coerenti con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzature presenti sulle aree di loro pertinenza.**

Norme generali per tutte le zone:

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 3 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada. Lo zoccolo delle recinzioni in muratura deve essere con paramento in pietra locale a vista e in caso di innalzamento del piano di campagna, deve distare dai confini di proprietà almeno m 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse i m 2 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m 1,5.

Le nuove recinzioni prospicienti sentieri pedonali devono essere realizzate ad una distanza **minima di m 0,75 dall'asse della strada.**

Qualora sia già presente una recinzione su uno dei due lati del sentiero, la nuova deve comunque garantire sia quanto previsto al comma precedente che la larghezza minima della strada pari a m 1,50.

Per le richieste di titoli abilitativi in presenza di aree destinate a servitù di passo e disimpegno tra i lotti, anche se non indicate in mappa, dovranno essere previsti gli arretramenti adeguati alla natura ed alla tipologia della sede di passaggio esistente o necessaria per il disimpegno dei lotti confinanti per consentire idoneo calibro di passaggio.

42.2 Modifiche alla quota del piano di campagna

In tutte le zone è possibile innalzare il piano di campagna nella misura massima di m. 1.5 rispetto al piano di campagna naturale. L'altezza massima dei fabbricati da erigere sarà tuttavia sempre computata dal piano naturale di campagna, documentato da un rilievo topografico sottoscritto da professionista abilitato. Il punto più alto dell'innalzamento del piano di campagna deve distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5, con scarpata in discesa (scarpa max 1/1) verso il confine stesso, in corrispondenza del quale il piano naturale non può essere modificato salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

L'innalzamento del piano di campagna nelle zone vincolate per scopi idrogeologici implica tassativamente la preventiva acquisizione dei pareri favorevoli delle amministrazioni che esercitano tali vincoli.

42.3 Muri di sostegno

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno con paramento a vista in pietra naturale di altezza massima m. 2 rispetto al piano di campagna. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse ml 2 si dovranno prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m. 1,5 . E' ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

Art.43. – Piano di sviluppo aziendale

Le richieste per interventi previsti nelle zone destinate all'agricoltura, presentate ai sensi della Parte II- Titolo III della Legge Regionale 12/2005, dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che presenti i seguenti contenuti minimi:

- Denominazione e locazione dell'azienda
- Indirizzi produttivi
- Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali
- Consistenza del bestiame negli ultimi 3 anni

- Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 3 anni
- Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 3 anni
- Fonti di finanziamento, contributi, incentivi, percepiti negli ultimi 3 anni
- Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti
- Costo delle suddette variazioni e previsione della loro copertura.

Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale si applicano le disposizioni previste dall'art. 11 delle NTA del PTCP, richiamate dall' **Art.34** delle presenti norme.

Art.44. – Barriere Architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del capo III sezione I del DPR 06/06/2001 n. 380.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste del capo III sezione II del DPR 06/06/2001 n. 380.

Art.45. - Norme relative agli aspetti geologici - Vincolo idrogeologico

Ai fini della prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico, si richiamano e formano parte integrante delle previsioni del PGT, le prescrizioni della carta di fattibilità dello studio geologico e le normative ad esso collegate, approvate in conformità alle disposizioni della Legge Regionale n° 12/2005.

Ove previsto, le indagini di dettaglio richieste dalla normativa dovranno precedere il rilascio del Permesso di costruire.

Nella parte di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 i progetti di costruzione devono essere sottoposti a preventiva approvazione da parte degli Enti competenti.

Le tavole dell'azonamento e la Tavola dei Vincoli, riportano il perimetro del territorio vincolato ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 allo scopo di consentire una immediata lettura della vincolistica esistente, senza che detto perimetro assuma valore giuridico. Per una precisa determinazione del perimetro vincolato valgono le tavole originali allegate al vincolo.

Art.46. – Interventi volti al risparmio energetico – utilizzo di fonti energetiche alternative

In tutte le zone esterne al tessuto storico, è possibile l'incremento dello spessore dei muri verso spazi privati esterni, per la realizzazione di isolamenti perimetrali "a cappotto", come previsto, tale incremento (se in misura non eccedente cm 15) deroga anche dalle norme sulle distanze minime dai confini e dai fabbricati.

L'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici dovrà essere integrato nei progetti di nuove costruzioni ed essere complanare alle coperture nel caso di inserimento su edifici esistenti.

Nel tessuto storico dovranno essere posti in atto tutti i possibili accorgimenti per occultare i pannelli solari e fotovoltaici alla visuale da spazi pubblici e per allinearli ad elementi architettonici presenti nell'edificio (assi di simmetria, ordini delle aperture ecc.).

Per tutti gli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione devono essere minimizzati i consumi di energia primaria attraverso:

- l'utilizzo ottimale di materiali, componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
- il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;
- l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;

- la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il riscaldamento ed il raffrescamento;
- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna;
- l'utilizzo di sistemi di controllo e gestione e contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento, in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di comfort degli occupanti.

Detti interventi dovranno essere messi in atto mediante una progettazione integrata che tenga conto dei seguenti accorgimenti tecnici:

1) In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione **devono essere posizionati preferibilmente con l'asse longitudinale** principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture di maggior superficie devono essere collocate da Sud Est a Sud –Ovest.

2) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

3) Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

4) Nelle nuove costruzioni, ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m²K. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati.

5) Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

6) E' resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizioni uniformi. La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

7) Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

8) E' obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare:

per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici.

per gli edifici per uffici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

9) Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di **acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.**

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione dovrà essere assicurata la copertura del fabbisogno energetico **complessivo dell'edificio con fonti di energia rinnovabile prevista dalle** vigenti normative statali o regionali, fermo restando il limite del 50% su base annua per il fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria.

Per tale finalità dovranno **essere realizzate, con soluzioni organicamente inserite nell'architettura dell'edificio, integrate al progetto edilizio ed orientate secondo la migliore esposizione solare,** coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzate alla conservazione e solarizzazione, che accolgano ed integrino collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria e moduli **fotovoltaici per la produzione di energia elettrica destinata all'illuminazione delle parti comuni.**

Gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit), integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo degli impianti solari termici devono **essere posizionati all'interno degli edifici.**

Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta **ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi** se disposti su più file.

Potranno essere adottate anche soluzioni alternative a quelle in copertura che saranno oggetto di apposita valutazione

In sede di rilascio del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere prodotta documentazione attestante la rispondenza ai requisiti progettuali.

Prima del inizio dei lavori dovrà essere prodotta una relazione tecnica, conforme a quanto previsto dal d.legs 195/05 e successive modificazioni ed integrazioni in cui deve dimostrare la rispondenza delle scelte progettuali in termini di materiali, componenti e sistemi, durabilità nel tempo delle soluzioni costruttive adottate, rispetto alle esigenze di contenimento dei consumi di energia e di miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio o porzione di esso. In particolare si dovrà fornire la caratterizzazione termica di materiali e dei componenti dell'edificio attraverso la determinazione del valore di trasmittanza e di inerzia termica

Al fine di favorire gli interventi per il risparmio energetico e per l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energie, dal calcolo del cosiddetto "volume ", così come definitivo dalle N.T.A. del Piano delle regole sono esclusi:

il vano collocato sul tetto captante o nel sottotetto, in quanto considerato volume tecnico **perché destinato ad accogliere gli impianti, i serbatoi e le masse d'accumulo per l'acqua calda** ed il calore prodotto dai collettori solari, avente altezza massima netta interna di cm. 240.

In tale volume devono essere ospitati i componenti del circuito primario dell'impianto solare termico ed i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete (quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete).

Art.47. – Incentivazione urbanistica

47.1 – Edilizia bioclimatica – risparmio energetico

In applicazione ai contenuti di cui all'art. 3 delle disposizioni normative del Documento di Piano, gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ristrutturazione che prevedono l'utilizzo di edilizia Bioclimatica o di risparmio energetico di particolare rilievo, possono incrementare la volumetria consentita dal Piano delle Regole del 10%. L'utilizzo delle volumetrie premiali deve essere richiesto al momento del rilascio del permesso di costruire con apposita documentazione tecnica allegata al progetto, da cui risultino le caratteristiche tecniche al riguardo.

Dal punto di vista energetico, il premio volumetrico è attribuito a fronte del rispetto delle norme di cui al precedente **Art.46** e di una riduzione certificata dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica previste dalle norme regionali in materia di risparmio energetico superiore al 10% rispetto ai valori limite.

47.2 – Albergo diffuso

Al fine di promuovere la forma turistica di "Albergo diffuso", il Documento di Piano ha previsto la possibilità di attribuire agli interventi di recupero degli edifici esistenti finalizzati a far parte dell'Albergo diffuso di Livo, un premio volumetrico aggiuntivo pari al 10% delle volumetrie esistenti, cumulabile con eventuali altre possibilità di ampliamento previste dalle norme di zona del piano delle regole.

La struttura, la modalità di gestione e conduzione dell'albergo diffuso di Livo, nonché le modalità di adesione da parte dei singoli proprietari e di utilizzo degli incentivi previsti dalle presenti norme, verrà stabilita con apposito regolamento comunale.

Art.48. – Compensazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 11.3 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, sono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo.

Come previsto dall'art. 3 delle disposizioni normative del Documento di Piano, le aree pubbliche di progetto individuate sulla tavola del Piano dei Servizi– Tavola dei servizi esistenti e di progetto - è attribuito l'indice fondiario di 0,5 mc/ mq.

Le volumetrie sono assegnate alle suddette aree a compensazione della loro cessione gratuita al Comune e sono utilizzabili negli ambiti "T2 Tessuto residenziale di completamento" definiti dal Piano delle Regole all'Art.21

Ai sensi dell'art. 11.4 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, i diritti edificatori sono commerciabili i trasferimenti sono soggetti a registrazione ai sensi dell'art. 2643 del codice civile.

Capo 3 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico

Art.49. – Attrezzature per distribuzione dell'energia elettrica e rete telefonica

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica sono soggette al permesso di costruire. Le cabine secondarie di trasformazione sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone e possono essere edificate in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e destinate **all'attività agricola**, comprese le zone di rispetto stradale.

Le attrezzature potranno essere realizzate anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nella tabella dei tipi edilizi per ogni zona.

E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale.

Dette opere saranno di norma interrato e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali, soprattutto entro gli ambiti di maggior sensibilità paesistica.

Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciata ad ENEL e TELECOM o Società private **operanti nel settore, così pure a privati cui compete l'obbligo di esecuzione delle opere.**

Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

Le cabine devono essere realizzate con materiali, tipologia, dimensioni tali da costituire manufatti integrati con il paesaggio naturale e costruito; a tal fine, anche gli interventi sui manufatti esistenti, qualora implicino manutenzioni edilizie, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioria e riqualificazione ambientale.

Art.50. - Elettrodotti – fascia di rispetto-

Le fasce di rispetto per le nuove costruzioni dagli elettrodotti sono individuate alla luce della **circolare del Ministero dell'ambiente DSA/2004/25291, in base alle disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 – Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (Hz) generati dagli elettrodotti.**

Art.51. – Sorgenti - fascia di rispetto -

Le aree di salvaguardia delle sorgenti destinate al consumo alimentare, sono state definite adottando il criterio geometrico che si configura come una porzione di cerchio di raggio pari a **200 metri e con centro nel punto d'emergenza idrica, in estensione a monte dell'opera di presa** ed in delimitazione **verso valle secondo l'isoipsa passante per il punto di captazione stesso** (D.G.R. 27.06.96 n. 6/15137 - Accordo Stato/Regioni del 12.12.2002 - G.U. n. 2 del 03.01.03).

In tali ambiti in caso di nuova edificazione è necessario adottare gli accorgimenti previsti dalle norme geologiche.

Capo 4 – Attività commerciali

Art.52. – Definizione delle attività commerciali

Le attività commerciali sono così definite: (Dlgs n. 114/98)

- **Commercio all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- **Commercio al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

Art.53. – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali

La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi (vedasi Regolamento Regionale n. 3/2000) e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.)

La superficie di vendita viene determinata con metodo convenzionale nei casi previsti all'art.38 – commi 3 e 4 del Regolamento Regionale 3/2000.

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- | | | |
|----------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Esercizi di vicinato | EV | Superficie di vendita < mq. 150 |
| • Medie strutture di vendita Livello 1 | MS1 | Superficie di vendita < mq.600 > mq. 150 |
| • Medie strutture di vendita Livello 2 | MS2 | Superficie di vendita < mq.1.500> mq. 600 |
| • Grandi strutture di vendita | GS | Superficie di vendita > mq. 1.500 |
| • Centro commerciale | | media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; essa deve rispondere ai requisiti di cui all'art. 4 comma 1 punto G del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Non si configura comunque un centro commerciale quando non si verificano una o più delle seguenti condizioni: |
| - | | La superficie di vendita degli esercizi del commercio al dettaglio non supera mq. 250 |
| - | | L'accesso del pubblico ai singolo esercizi, ancorché accorpato in un unico edificio, avvenga solo da spazi pubblici o di uso pubblico. |
| - | | L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi. |

Art.54. – Localizzazione delle attività commerciali

Tutti gli interventi dovranno verificare le norme di zona previste dal Piano delle Regole.

Ai sensi degli articoli 6 e 7 del Regolamento regionale si individuano i seguenti contesti:

- a) Tessuto urbano consolidato: comprende le zone del tessuto urbano e di antica formazione e gli insediamenti esistenti nel tessuto residenziale di trasformazione; in esse sono ammessi

- esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello. In tale ambito sono comprese anche le aree ad uso pubblico.
- b) Ambiti di trasformazione urbana: comprendono le zone tessuto residenziale di trasformazione per gli insediamenti di futura realizzazione e la zona omogenea del tessuto produttivo. Nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
 - c) Centro storico: comprende la zona del nucleo di antica formazione, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato e si applicano i **disposti dell'art. 12 del Regolamento Regionale n. 3 del 21/07/2000** con esclusione dei commi 5.2-6-7-8.
 - d) **Ambiti extraurbani** : comprendono le zone destinate all'agricoltura e le fasce di rispetto non edificabili, negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

Sul territorio comunale non possono essere realizzate strutture commerciali con superficie di vendita superiore alle strutture di vendita definite come MS1.

Art.55. – Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella **misura indicata all'Art.5.2** delle N.T.A., in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.

La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture.

Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal Piano dei Servizi.

Capo 5 – Norme finali

Art.56. – Norme finali

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I Piani attuativi vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità **per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.**

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.

INDICE

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE	1
Art.1. – Il Piano delle Regole	1
Art.2. – Contenuto delle Norme Tecniche	1
Art.3. – Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico	1
Art.4. – Definizione di parametri ed indici urbanistici	1
4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)	1
4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)	1
4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (misurata in mq.)	1
4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (misurata in mq.)	2
4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)	2
4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)	2
4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	2
4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)	2
4.9 - S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.)	2
4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)	3
4.11 - Rapporto di copertura.	3
4.12 - Indice di saturazione del lotto	3
4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc.)	4
4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)	4
4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)	4
4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)	4
4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)	5
4.18 – Comparto edificatorio.	5
4.19 Piano di campagna.	5
4.20 Aree a parcheggio – Posto auto .	5
4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante	5
4.22 – Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	6
4.23 - Prescrizioni generali.	6
Art.5. – Parcheggi	6
5.1 - Edilizia residenziale.	6
5.2- Edilizia non residenziale.	7
Art.6. – Alberi monumentali - Tutela del verde. -	7
6.1 – Alberi monumentali	7
6.2 – Alberature esistenti	7
6.3 – Nuove piantumazioni .	7
Art.7. – Destinazioni d’uso	8
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	9
Art.8. – Strumenti di attuazione del Piano delle regole	9
Art.9. – Intervento urbanistico preventivo	9
Art.10. – Intervento Edilizio diretto	9
Art.11. – Zone di recupero	10
Art.12. – Norme generali per i piani attuativi	10
Art.13. – Programmi integrati di intervento	11
Art.14. – Utilizzazione degli indici	11
Art.15. – Asservimento dell’area impegnata.	11
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO	12
Art.16. – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	12
16.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato	12
16.2 – Ambiti destinati all’esercizio dell’attività agricola	12
16.3 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	12
16.4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica	12
Art.17. - Immobili assoggettati a tutela - Edifici e manufatti con peculiarità storico-tipologiche.	13

Art.18.	– NA - Nucleo di antica formazione.	14
Art.19.	– NR - Nucleo rurale.	19
Art.20.	– T1 - Tessuto urbano saturo	21
Art.21.	– T2 - Tessuto residenziale di completamento.	23
Art.22.	– T3 -Tessuto artigianale esistente	25
Art.23.	– T4 -Tessuto turistico ricettivo esistente	27
Art.24.	– ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	29
Art.25.	– ST2 - Attrezzature private di interesse comune	30
Art.26.	– RS - Rispetto stradale e fluviale.	31
Art.27.	– AGs - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico	33
Art.28.	– AB - Aree agricole di versante e boscate	36
Art.29.	– AP - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	39
Art.30.	– RC - Rispetto cimiteriale	41
TITOLO IV	- NORME PARTICOLARI	43
Capo 1	- Paesaggio	43
Art.31.	– Norma generale sul paesaggio	43
Art.32.	– Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico	43
Art.33.	– Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità	44
Art.34.	– Tutela degli ambiti di rete ecologica del PTCP	45
Art.35.	Tutela dell'ambito di salvaguardia paesaggistica dello scenario lacuale del lago di Como	45
Art.36.	Tutela dell'ambito Sic "Valle del Dosso"	46
Art.37.	– Ingegneria naturalistica	46
Capo 2	– Norme edilizie di carattere generale – criteri di compensazione e incentivazione	47
Art.38.	– Definizione degli interventi – regolamento edilizio	47
Art.39.	– Autorimesse private - Fabbricati accessori	47
39.1	Autorimesse	47
39.2	Autorimesse ex Legge 122/89	47
39.3	Fabbricati accessori	48
Art.40.	– Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti	48
Art.41.	– Fabbricati in disfacimento	48
Art.42.	- Recinzioni - Muri di sostegno - Modifiche al piano di campagna	49
42.1	Recinzioni	49
42.2	Modifiche alla quota del piano di campagna	50
42.3	Muri di sostegno	50
Art.43.	– Piano di sviluppo aziendale	50
Art.44.	– Barriere Architettoniche	51
Art.45.	- Norme relative agli aspetti geologici - Vincolo idrogeologico	51
Art.46.	– Interventi volti al risparmio energetico – utilizzo di fonti energetiche alternative	51
Art.47.	– Incentivazione urbanistica	54
47.1	Edilizia bioclimatica – risparmio energetico	54
47.2	Albergo diffuso	54
Art.48.	– Compensazione urbanistica	54
Capo 3	– Ambiti attrezzature di interesse tecnologico	55
Art.49.	– Attrezzature per distribuzione dell'energia elettrica e rete telefonica	55
Art.50.	- Elettrodotti – fascia di rispetto-	55
Art.51.	– Sorgenti - fascia di rispetto -	55
Capo 4	– Attività commerciali	56
Art.52.	– Definizione delle attività commerciali	56
Art.53.	– Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali	56
Art.54.	– Localizzazione delle attività commerciali	56
Art.55.	– Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali	57
Capo 5	– Norme finali	58
Art.56.	– Norme finali	58
INDICE		59