COMUNE DI BELLAGIO
PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI

ai sensi della lr 12/2005 e smi

NORMATIVA TECNICA GENERALE

adottato con delibera del CC n.30 del 17-12-2012
approvato con delibera del CC n.10 del 31-05-2013

GRUPPO DI LAVORO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

POLITECNICO DI MILANO
POLO TERRITORIALE DI LECCO

Danilo Palazzo (coordinatore)
Marco Imperadori
Gabriele Masera
Massimo Tadi

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sindaco
Angelo Barindelli
Urbanistica e Edilizia Privata
Davide Maroni
Massimo Maroni

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

- Angelo Barindelli (sindaco)
- Davide Maroni (Urbanistica e Edilizia Privata)
- Massimo Maroni (Urbanistica e Edilizia Privata)

POLITECNICO DI MILANO

- Danilo Palazzo (coordinatore)
- Marco Imperadori
- Gabriele Masera
- Marco Imperadori

GRUPPO DI LAVORO

Quadro Conoscitivo

- Ramon Busi
- Claudia Volontè
- Valeria Romagnoli

Documento di Piano

- Roberto Adami
- Chiara Cortinovis
- Valeria Romagnoli
- Graziano Salvalai

Piano dei Servizi

- Roberto Adami
- Chiara Cortinovis
- Valeria Romagnoli

Piano delle Regole

- Roberto Adami
- Ramon Busi
- Angela Colucci
- Chiara Cortinovis

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI 5

- Articolo 1. Contenuti 7
- Articolo 2. Ambito di applicazione 7
- Articolo 3. Elaborati costitutivi il Piano di Governo del Territorio . .8

TITOLO II DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI . . .11

- Articolo 4. Definizioni 13

TITOLO III NORME GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI . .21

- Articolo 5. Prescrizioni generali 23
- Articolo 6. Aree di pertinenza 23
- Articolo 7. Asservimento dell'area impegnata 24
- Articolo 8. Parcheggi 24
- Articolo 9. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini .25
- Articolo 10. Superficie permeabile minima 26
- Articolo 11. Destinazioni d'uso 26

TITOLO IV LA GESTIONE DEL PGT 31

- Articolo 12. L'attuazione del PGT 33
- Articolo 13. Il monitoraggio del PGT 33
- Articolo 14. Atti e piani di settore 33
- Articolo 15. Deroghe 34
- Articolo 16. Rinvio ai principi informatori 34
- Articolo 17. Discordanza tra elaborati 34

ABBREVIAZIONI NEL TESTO

BURL: Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia
DCR: Deliberazione Consiglio Regionale
DGR: Deliberazione della Giunta Regionale
D.Lgs: Decreto Legislativo
DIPU: Documento di Inquadramento dei Programmi Urbanistici
DdP: Documento di Piano
DPR: Decreto del Presidente della Repubblica
L: Legge
Lr: Legge Regionale
NTA: Norme Tecniche di Attuazione
PGT: Piano di Governo del Territorio
PII: Programma Integrato di Intervento
PLIS: Piano Locale di Interesse Sovracomunale
PdR: Piano delle Regole
PRG: Piano Regolatore Generale
PdS: Piano dei Servizi
PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTR: Piano Territoriale Regionale
RR: Regolamento Regionale
SAU: Superficie Agricola Utilizzata
SISEL: Sistema Informativo Statistico degli Enti Locali
SIT: Sistema Informativo Territoriale
SP: Strada Provinciale
SS: Strada Statale
VAS: Valutazione Ambientale Strategica

TITOLO I NORME GENERALI

Articolo 1. Contenuti

1. Il presente documento di normativa generale di attuazione del Piano di Governo del Territorio regola il governo del territorio comunale nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento regionale, statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio.

2. Il presente documento di normativa tecnica generale costruisce parte integrante del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Articolo 2. Ambito di applicazione

1. Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai Piani Attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

2. Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR).

3. Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

4. Le prescrizioni contenute nei presenti criteri ed in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

5. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Articolo 3. Elaborati costitutivi il Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio - Integrato è costituito dagli elaborati indicati in tabella, dei quali, per ognuno, si indica se sia di valenza comunale o intercomunale e se abbia carattere conoscitivo, orientativo o prescrittivo.

Documento	Carattere
QUADRO CONOSCITIVO	
Relazione	illustrativo
DOCUMENTO DI PIANO	
Relazione	orientativo / prescrittivo
Carta dei Vincoli	prescrittivo
Carta del Paesaggio	orientativo
Carta delle Sensibilità paesaggistiche	prescrittivo
Tavola delle Previsioni di Piano	prescrittivo
Carta delle Strategie	orientativo
Normativa Tecnica Generale del PGT (allegata al DdP e al PdR)	prescrittivo
Criteri attuativi	prescrittivo
Allegato 1 - Criteri per la qualità delle trasformazioni	prescrittivo
PIANO DEI SERVIZI	
Relazione	orientativo
Schede dei servizi (in formato digitale)	illustrativo
Carta dei Servizi Esistenti	orientativo
Carta dei Servizi Esistenti e in Progetto	prescrittivo
Norme Tecniche di Attuazione	prescrittivo
Allegato 1 _ Ambiti speciali	prescrittivo

PIANO DELLE REGOLE	
Carta dei Tessuti	prescrittivo
Carta della Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione	prescrittivo
Normativa Tecnica Generale del PGT (allegata al DdP e al PdR)	prescrittivo
Norme Tecniche di Attuazione	prescrittivo
Appendice 1 _ Prescrizioni per la mitigazione dei rischi idrogeologici	prescrittivo
Appendice 2 _ Criteri e indirizzi per la qualità delle trasformazioni	prescrittivo
Appendice 3 _ Indirizzi per gli interventi sui tessuti storici e negli ambiti dei NAF	prescrittivo
Allegato 1 _ I beni oggetto di tutela	prescrittivo
Allegato 2 _ Ambiti speciali	prescrittivo
Schede degli edifici sparsi	orientativo

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA (Documento di Piano)	
Allegato A – Relazione tecnica di aggiornamento	
Allegato B – Analisi delle aree in dissesto Fq del PAI - Relazione	
Allegato C – Analisi delle aree in dissesto Fq del PAI – Cartografia (tavole A3)	
Allegato D – Analisi delle aree in dissesto Fq del PAI – Verifiche geotecniche	
Allegato E – Integrazione tecnica – Recepimento parere Regione Lombardia	
Tavola 1 – Cartografia degli elementi litologici e geologico-tecnico	
Tavola 2 – Cartografia degli elementi geomorfologici, della dinamica geomorfologica e pedologica	
Tavola 3 – Cartografia degli elementi idrogeologici, idrografici, idrologici	
Tavola 4 – Carta della pericolosità sismica locale	
Tavola 10 – Carta delle pendenze	
Allegato A – Regolamento di pianificazione geologica	
Tavola 5 – Carta della correlazione della carta del dissesto e voci legenda PAI	
Tavola 6A – Carta dei vincoli	
Tavola 6B – Carta dei vincoli	

Tavola 7 – Carta di sintesi	
Tavola 8A – Carta della fattibilità geologica	
Tavola 8B – Carta della fattibilità geologica	
Tavola 8C – Carta della fattibilità geologica	
Tavola 9 – Carta della sovrapposizione della fattibilità geologica con la pericolosità sismica locale	
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA (Piano delle Regole)	
Allegato A – Regolamento di pianificazione geologica	
Tavola 5 – Carta della correlazione della carta del dissesto e voci legenda PAI	
Tavola 6A – Carta dei vincoli	
Tavola 6B – Carta dei vincoli	
Tavola 7 – Carta di sintesi	
Tavola 8A – Carta della fattibilità geologica	
Tavola 8B – Carta della fattibilità geologica	
Tavola 8C – Carta della fattibilità geologica	
Tavola 9 – Carta della sovrapposizione della fattibilità geologica con la pericolosità sismica locale	
RAPPORTO AMBIENTALE	
Relazione	
Allegato 1 - Il quadro programmatico	
Allegato 2 - Il quadro conoscitivo del contesto ambientale	
Sintesi non tecnica	

tabella 0.1 Contenuti del Piano di Governo del Territorio.

TITOLO II DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Articolo 4. Definizioni

Nel PGT sono utilizzate le seguenti definizioni.

Comma		Definizioni
1	Sf Superficie fondiaria (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 PGT ad uso pubblico.
2	St Superficie territoriale (mq)	Per superficie territoriale 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 territoriale le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie già destinati dagli atti di PGT ad uso pubblico.
3	Sc Superficie coperta (mq)	E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge, balconi, sporti di gronda) e compresi i porticati. Nelle modalità di calcolo delle superfici coperte, per ogni intervento edilizio sia sul nuovo sia sull'edificato, non vanno computate le parti dei muri determinate dalle norme sul contenimento energetico così come indicato negli atti normativi vigenti in materia.
4	Sp Superficie permeabile (mq)	La superficie permeabile è intesa quale superficie di suolo drenante in profondità. In relazione alle differenti tipologie di trasformazione ed ai contesti sono, nei differenti atti e documenti del PGT, esplicitate le quote minime di Superficie permeabile da prevedersi.
5	SLP Superficie lorda di	Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie.

	pavimento (mq)	**a) Edilizia Residenziale.** E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti compresi i sottotetti la cui altezza media interna, dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura (travetti o solaio) supera 1,5 m, o se l'altezza al colmo supera i 2,40 m. Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento: • gli elementi verticali strutturali con spessore superiore a 30 cm per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori 25 cm; • i portici, le logge, i balconi~~,~~ purchè permanentemente aperti su almeno due lati e con una superficie massima ammessa pari al 50% della superficie coperta del fabbricato con esclusione dei portici da quest'ultimo calcolo; • le parti dei muri determinate dalle norme sul contenimento energetico così come indicato nella Lr 26/1995; • i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza media fuori terra (dal terreno sistemato) all'estradosso non superiore a 1,00 m, aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, autorimesse, ecc.) ed una altezza netta uguale o inferiore a 2,40 m; • i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 2474/1973; • le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza media fuori terra (dal terreno sistemato) all'estradosso non superiore a 1,00 m purchè sotto il sedime del fabbricato.

		b) Edilizie non residenziali, commerciale, direzionale e turistica. I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (SLP) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni: • per tutti gli edifici non residenziali nella superficie lorda di pavimento (SLP) non è compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati, anche dove è prevista la presenza continuativa di persone. **c) Edilizia industriale, artigianale e rurale.** E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza anche temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi. Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento: • le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione; • le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza media fuori terra (dal terreno sistemato) all'estradosso non superiore a 1,00 m purchè sotto il sedime del fabbricato.
6	Acv Area di concentrazione volumetrica	La superficie di ambito di trasformazione (DdP) all'interno della quale sono da collocare le volumetrie previste.
7	Edifici esistenti	Sono gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

8	Attività esistenti	Sono le attività presenti alla data di adozione del PGT.
9	Aree libere	Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente.
10	V Volume (misurato in mc.)	E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori e fra i due estradossi ai piani sottostanti; spessore convenzionale della soletta: 30 cm. I locali destinati a spazi comuni delle strutture alberghiere (esistenti e di progetto) comprese tra 2,70 e 5,00 m ai fini del calcolo del volume vengono computati con altezza convenzionale pari a 3 metri. Sono locali destinati agli spazi comuni le hall di ingresso, le aree benessere e le sale congressuali, e sono esclusi tutti gli spazi ricettivi ulteriori (tra cui le camere d'albergo).
11	It Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	Il volume (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).
12	If Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)	Il volume, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).
13	Ut Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	La superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).
14	Uf Indice di utilizzazione fondiaria	La superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

	(mq/mq)	
15	Rc Rapporto di copertura	Il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).
16	Indice di saturazione del lotto	Rapporto percentuale tra la superficie costruita compresi gli interrati e la superficie fondiaria (Sf).
17	Distanza tra edifici (m)	La distanza minima tra i fabbricati si determina misurando la distanza (misura ortogonale) tra i fronti degli edifici con esclusione di balconi, di sporti di gronda aventi uno sporto massimo di 2,00 m. Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza dei fronti e comunque non sia superiore a 5 metri.
18	Distanza dai confini	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 2,00 m Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata registrata e trascritta, 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 NTA. Le strutture interrate possono essere realizzate a confine con esclusione delle costruzioni confinanti con spazi pubblici identificati come vallette demaniali, strade o piazze, siano queste esistenti o

		previste in azzonamento, fatto salvo, per quanto riguarda strade o piazze previste, eventuali convenzioni con l'Amministrazione Comunale.
19	Distanze minime dal ciglio stradale (m)	Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato ed il ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di 2,00 m. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili).
20	Altezza degli edifici (m)	Si calcola come media tra le altezze misurate sugli spigoli del fabbricato, a partire dai punti di intersezione dei suddetti spigoli con il profilo del terreno nello stato di fatto, fino alla più alta tra le seguenti quote: intradosso dell'ultimo solaio, ciglio esterno del canale di gronda, linea terminale del muro d'attico o del parapetto pieno o traforato. Nel caso di edifici aventi perimetro totalmente o in parte curvilineo, le altezze vanno computate, per le porzioni a superficie curvilinea, a partire dai punti siti agli estremi nord-sud-est-ovest del perimetro stesso. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica. Nel caso di mansarde abitabili e sottotetti computabili ai fini volumetrici, si considera per intradosso del virtuale ultimo solaio l'altezza media dell'intradosso della struttura di copertura (travetti o solaio). Vengono comunque computati ai fini del calcolo delle altezze e del volume i sottotetti la cui altezza media interna, dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura (travetti o solaio) supera 1,50 m, o se l'altezza al colmo supera 2,40 m. Nel caso di terreni in pendenza, la realizzazione di piani seminterrati non dovrà comunque dar luogo

		ad altezze massime misurate dal punto più basso della linea di intersezione del prospetto del fabbricato col terreno sistemato, alla più alta tra le quote indicate nel comma 1 eccedenti i 2,00 m l'altezza di zona consentita, e 3,00 m (valore massimo) per il fronte di accesso alle autorimesse interrate. Le altezze degli edifici, definite con le modalità di misurazione sopra descritte, devono essere indicate negli elaborati grafici di progetto, con riferimento a capisaldi non modificabili con l'esecuzione dei lavori. Per gli interventi di cui alla Lr 12/2005 art. 63 e smi, l'altezza può essere calcolata nel sottogronda e la pendenza dei tetti non potrà essere superiore al 50%.

TITOLO III NORME GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI

Articolo 5. Prescrizioni generali

1. 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 e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

2. Nel computo della superficie lorda di pavimento (SLP) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.

3. 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ai fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT.

4. La superficie che eccede la massima superficie coperta ammissibile dovrà essere completamente interrata e ricoperta con terreno coltivabile dello spessore di almeno 40 cm.

Articolo 6. Aree di pertinenza

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

2. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT 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 e gli indirizzi prescrittivi previsti dalle Norme del PGT.

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

Articolo 7. Asservimento dell'area impegnata

1. I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per i differenti tessuti omogenei restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

2. A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il titolo abilitativo, indicherà nel titolo abilitativo medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo **"non aedificandi"**.

3. L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o a variazioni negli indirizzi degli atti di pianificazione comunale (PGT).

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

5. Al rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotto atto notarile, regolarmente trascritto, di impegnativa dell'area necessaria, secondo gli indici previsti, alla costruzione in oggetto.

Articolo 8. Parcheggi

Edilizia residenziale.

1. In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) 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 cui almeno il 10% all'esterno della recinzione con esclusione degli ampliamenti con un minimo di un posto auto (mq 15), di norma lungo la strada e con localizzazione comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

2. Dette aree, esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come da indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

3. In ogni intervento di cui sopra con esclusione degli ampliamenti, gli edifici o le parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che dei suddetti spazi a parcheggio, di una autorimessa privata per ogni alloggio.

4. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

Edilizia non residenziale.

5. In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo o 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:
   a) *Insediamenti direzionali ed* uffici: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione;
   b) *Zone 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;
   c) *Alberghi e pensioni*: 1 mq ogni 10 mc oltre a 15 mq per ogni camera, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale;
   d) *Ristoranti, circoli, teatri ,discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili:* 1 mq ogni mq di costruzione, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale;
   e) *Zone industriali o artigianali:* 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Norma generale

6. All'interno dei NAF qualora sia impossibile realizzare la prescritta dotazione di parcheggi, l'amministrazione può prevedere la monetizzazione degli stessi.

Articolo 9. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini

1. Le distanze minime fra i fabbricati, di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, non possono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto

con un minimo di 10,00 m, con possibilità di deroga tramite convenzione tra confinanti in caso di pareti entrambi non finestrate, fino al limite ammesso dal Codice Civile.

2. Le distanze dagli edifici di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, dai confini di proprietà non possono essere inferiori ai 5,00 m. Tali distanze potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporne il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto trascritto prima del rilascio titolo abilitativo.

3. Nelle zone dei tessuti urbani consolidati le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private e comunque di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari), sono fissate come da indicazioni contenute nel Codice della Strada.

4. Le distanze dal ciglio stradale, come definito al comma 19 dell'articolo 4 e ove non vi siano prescrizioni e/o indirizzi differenti, sono stabilite ai sensi del DPR 495/1992 modificato con DPR 147/1993 e smi.

Articolo 10. Superficie permeabile minima

1. L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque avere 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 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.
   Per i piani attuativi il computo della superficie drenante e scoperta deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

Articolo 11. Destinazioni d'uso

Il PGT articola le destinazioni d'uso degli immobili (dei terreni e dei fabbricati) nel modo di seguito riportato.

1. Agricole	La destinazione d'uso Agricola, o attività primaria (ai sensi della L 228/2001), comprende: • produzione agricola e allevamento, manipolazione, trasformazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli, attività connesse (cura del verde pubblico e privato, spalatura neve, movimentazione mezzi); • agriturismo, fattorie didattiche e le altre attività connesse con l'attività agricola primaria come previsto dalle norme vigenti in materia; • residenza del conduttore (proprietario o affittuario) del fondo e dei dipendenti dell'azienda agricola. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili
2. Residenza	Comprende l'abitazione, gli accessori e le attrezzature di servizio alle abitazioni, le attrezzature ricettive e le abitazioni collettive. Rispetto alla destinazione residenziale sono incompatibili: • tutte le attività produttive industriali; • le attività produttive artigianali non di servizio; • le attività agricole.
3. Produttive (artigianali, industriali)	Comprende tutte le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto. Non sono ammesse attività produttive pericolose (Industrie a Rischio di Incidente Rilevante, D.Lgs 334/1999 e s.m.i.). Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono incompatibili: • le attività turistico-ricettive; • le destinazioni residenziali, ad esclusione della quota di pertinenza dell'attività con un massimo di 100 mq; • attività commerciali di media e grande distribuzione.

4. Attività del settore terziario, commerciale e turistico ricettivo	Le attività del settore terziario, commerciale e turistico ricettivo comprendono: • le attività del settore commerciale (per i comuni al di sotto dei 10.000 abitanti), ovvero: le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso. Queste attività distinte in esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore ai 150 mq), medie strutture di vendita (da 150 a 1.500 mq), grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 1.500 mq) ed centri commerciali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia (art. 4 del D.Lgs 114/1998); • le attività di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziario, professionale, assistenziale; • le attività turistico-ricettive, come alberghi, alberghi residenziali, pensioni, ristoranti, locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, pubblici esercizi, bar, trattorie. Sono attività inoltre comprese e ammesse i servizi per il tempo libero (come teatri, cinematografi), i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali Sono attività incompatibili: • la residenza (ad esclusione degli alloggi di servizio le abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio, alloggi che devono avere una dimensione complessiva contenuta rispetto all'insediamento nel quale si inseriscono); • le attività produttive, industriali e artigianali; • le attività agricole.
5. Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale	Per attrezzare e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi che, di proprietà pubblica o non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa

	servitù di uso pubblico. In generale sono intesi quali servizi pubblici: • servizi pubblici per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (come asili nido, scuole materne, elementari e medie) e per l'istruzione superiore; • servizi pubblici di interesse comune, ivi compresi uffici da destinare ad enti pubblici e parapubblici; • servizi pubblici per la salute; • servizi ed esercizi per il culto; • viabilità, mobilità e linee di trasporto, incluse le isole pedonali e i percorsi ciclopedonali; • servizi pubblici o di uso pubblico per il parcheggio degli automezzi; • spazi pubblici (piazze, verde pubblico e parchi attrezzati); • servizi e spazi destinati ad accogliere attività ed eventi sportivi, culturali e di svago e relative infrastrutture; • infrastrutture tecnologiche di interesse comune (incluse le piattaforme ecologiche); • rimesse per mezzi pubblici. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del PdS e rappresentate nella Carta dei Servizi Esistenti e in Progetto.
6. Attrezzature ed impianti tecnologici	Comprende: impianti di trattamento rifiuti, impianti per la produzione di energia a servizio di più fabbricati, impianti di depurazione e altri servizi tecnologici.

TITOLO IV LA GESTIONE DEL PGT

Articolo 12. L'attuazione del PGT

1. Il PGT si attua tramite: Piani Attuativi Comunali, Programmi Integrati di Intervento, titolo abilitativo diretto o convenzionato, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.

2. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle prescrizioni e direttive contenute negli atti del PGT (DdP, PdS e PdR).

3. Le trasformazioni territoriali derivanti dall'attuazione del PGT dovranno, ai fini del titolo abilitativo, versare i contributi definiti dal Comune e in coerenza con le norme regionali e nazionali.

Articolo 13. Il monitoraggio del PGT

1. Il monitoraggio del PGT viene sincronizzato rispetto alla durata quinquennale del DdP e costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e ambientali previste dal PGT. Funzioni, criteri e modalità del monitoraggio sono definite nella sezione "Riferimenti per il monitoraggio" del Rapporto Ambientale.

2. I Rapporti di Monitoraggio vengono presentati pubblicamente alle Conferenze per il monitoraggio dei PGT del Comune di Bellagio.

Articolo 14. Atti e piani di settore

1. Gli atti ed i piani di settore volontari e/o obbligatori quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 Lr 13/2001), il Piano urbano del traffico" (art.36 D.Lgs. 285/1992) e della mobilità (art.22 L 340/2000), il Piano energetico (art.5 L 10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 Lr 26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis Lr 17/2000) debbono essere coordinati con gli atti del PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

Articolo 15. Deroghe

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

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi e dai Piani Attuativi.
   La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della Lr 6/1989.

Articolo 16. Rinvio ai principi informatori

1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento si rinvia, in ragione dei principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, del commercio, della mobilità, dei lavori pubblici e ambientale.

Articolo 17. Discordanza tra elaborati

1. Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati dei PGT prevalgono:
   a) fra le tavole con differente valenza, le tavole di carattere prescrittivo rispetto a quelle di carattere orientativo;
   b) fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
   c) tra testo scritto e cartografie, le parti di relazione di carattere prescrittivo sulle carte generali.

2. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel PdS nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due atti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso

contenute; prevale la previsione del PdR in caso di contrasto tra questo ed il DdP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.