COMUNE DI BELLAGIO
PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

ai sensi della lr 12/2005 e smi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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
- Massimo Tadi

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 NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE: OBIETTIVI E CONTENUTI.7

- Articolo 1. Atti costitutivi il PdR 9
- Articolo 2. Campo di Applicazione del PdR 10
- Articolo 3. Validità ed Efficacia del PdR 11
- Articolo 4. Recepimento delle previsioni sovraordinate e prevalenti e rinvio ai principi informatori 11
- Articolo 5. Deroghe 11

TITOLO II IL SISTEMA NATURALE E PAESAGGISTICO 13

- Articolo 6. Area naturale perilacuale (ambito omogeneo) . . . 15
- Articolo 7. Indirizzi per la Rete Ecologica Regionale e Provinciale (indirizzo) . 15
- Articolo 8. Indirizzi per la Rete Ecologica Comunale (indirizzo) . . 16
- Articolo 9. Ambiti di elevato pregio paesaggistico (indirizzo) . . . 17
- Articolo 10. Ambiti di pregio paesaggistico (indirizzo) 17

TITOLO III REGOLE PER IL TERRITORIO RURALE 19

- Articolo 11. Norme generali per le aree agricole 21
- Articolo 12. Aree agricole (ambito omogeneo) 21
- Articolo 13. Aree agricole di interesse paesaggistico (ambito omogeneo) . 23
- Articolo 14. Aree agricole montane (ambito omogeneo) 23
- Articolo 15. Edifici non agricoli nelle aree agricole (indirizzo) . . . 24
- Articolo 16. Gli interventi sugli edifici non agricoli nelle aree agricole (indirizzo) 26
- Articolo 17. Gli allevamenti zootecnici e le attività insediative (indirizzo) . 30

TITOLO IV LE MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE E DI INTERVENTO SUI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E SUI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI. .31

- Articolo 18. Le categorie di trasformazione sui tessuti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e sui Tessuti Urbani Consolidati (TUC) . . 33
- Articolo 19. Le trasformazioni diffuse: il completamento edilizio (indirizzo) . 34
- Articolo 20. Le trasformazioni diffuse: il recupero (indirizzo) . . . 34
- Articolo 21. Le trasformazioni diffuse: la sostituzione (indirizzo) . . 35
- Articolo 22. Le trasformazioni speciali: gli Ambiti speciali . . . 36
- Articolo 23. Localizzazione insediamenti commerciali 36
- Articolo 24. Autorimesse private - Fabbricati accessori 37
- Articolo 25. adeguamento igienico e funzionale degli edifici esistenti . . 38

TITOLO V I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E I TESSUTI STORICI . .39

- Articolo 26. I Tessuti storici e di valore monumentale (indirizzi generali) . 41
- Articolo 27. I Nuclei di Antica Formazione (indirizzo) 42
- Articolo 28. Criteri di tutela e di intervento (indirizzo) 43
- Articolo 29. Interventi ammissibili nei NAF 43
- Articolo 30. Le tutele generali per i tessuti storici e per i NAF (indirizzo) . 46

TITOLO VI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) 49

- Articolo 31. Tessuto Urbano Consolidato (TUC) 51
- Articolo 32. Tessuto storico (ambito omogeneo) 53
- Articolo 33. Tessuto ville di valore monumentale (ambito omogeneo) . . 54
- Articolo 34. Tessuto storico montano (ambito omogeneo) . . . 55
- Articolo 35. Tessuto residenziale compatto (ambito omogeneo) . . 57
- Articolo 36. Tessuto residenziale a media densità (ambito omogeneo) . . 58
- Articolo 37. Tessuto residenziale a bassa densità (ambito omogeneo) . . 59
- Articolo 38. Tessuto residenziale a densità molto bassa (ambito omogeneo) . 60
- Articolo 39. Verde privato – ambito dell'altipiano (ambito omogeneo) . . 61
- Articolo 40. Verde privato - ambito montano (ambito omogeneo) . . 62
- Articolo 41. Tessuto produttivo artigianale in ambito urbano (ambito omogeneo) 63
- Articolo 42. Tessuto produttivo in ambito agricolo e di pregio paesaggistico (ambito omogeneo) 65
- Articolo 43. Tessuto produttivo commerciale, terziario e turistico – ricettivo (ambito omogeneo) 66
- Articolo 44. Edifici e funzioni turistico – ricettive (indirizzo) . . . 66
- Articolo 45. Ambiti destinati a servizi e spazi pubblici 68
- Articolo 46. Ambiti destinati a impianti ed attività tecnologiche . . . 68
- Articolo 47. Ambiti in corso di trasformazione 69
- Articolo 48. Ambiti destinati alle funzioni della mobilità 69
- Articolo 49. Stazioni di servizio e rifornimento carburante . . . 69

TITOLO VII LA TUTELA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI, DEI PAESAGGI E DELL'AMBIENTE 71

- Articolo 50. Beni, monumenti e ambiti di pregio storico, architettonico e paesaggistico 73
- Articolo 51. Interventi negli ambiti di elevata naturalità 74
- Articolo 52. Tutela e valorizzazione del verde urbano e degli alberi monumentali 75

TITOLO VIII LA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI E LA SICUREZZA E SALUTE UMANA 77

- Articolo 53. Efficienza energetica 79
- Articolo 54. Illuminazione degli spazi aperti 79

- Articolo 55. Componente geologica, idrogeologica e sismica . . . 79
- Articolo 56. Prevenzione dei rischi idrogeologici e Vincolo idrogeologico . 80
- Articolo 57. Reticolo Idrico Minore/reticolo Idrografico e tutela dei corsi d'acqua 80
- Articolo 58. Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione . . . 81
- Articolo 59. Disciplina di tutela acustica 81
- Articolo 60. Cabine di trasformazione 81

TITOLO IX VINCOLI E SALVAGUARDIE 83

- Articolo 61. Norme generali relative alla fasce di rispetto . . . 85
- Articolo 62. Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano . 85
- Articolo 63. Rispetto stradale 85
- Articolo 64. Rispetto cimiteriale 86
- Articolo 65. Rispetto degli impianti e infrastrutture tecnologiche . . . 86

TITOLO X ATTUAZIONE DEL PDR 87

- Articolo 66. La gestione delle trasformazioni del PdR 89
- Articolo 67. Interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto 89

Appendice 1 _ Prescrizioni per la mitigazione dei rischi idrogeologici . .91
Appendice 2 _ Criteri e indirizzi per la qualità delle trasformazioni . . .95
Appendice 3 _ Indirizzi per gli interventi sui tessuti storici e negli ambiti DEI NAF .103

ALLEGATO 1 _ Beni oggetto di tutela 113

ABBREVIAZIONI NEL TESTO

BURL: Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia
DCR: Deliberazione Consiglio Regionale
DGR: Deliberazione della Giunta Regionale
DLgs: Decreto Legislativo
DdP: Documento di Piano
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
smi: (e) successive modifiche e integrazioni

TITOLO I NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE: OBIETTIVI E CONTENUTI

Articolo 1. Atti costitutivi il PdR

1. Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati come indicati in tabella, dei quali, per ognuno, si indica se sia di valenza comunale o intercomunale e si abbia carattere conoscitivo, orientativo o prescrittivo.

Piano delle Regole	
Cartografia	
Carta del PdR (unione)	Prescrittivo
Carta della disciplina dei Nuclei di Antica Formazione	Prescrittivo
Normativa Tecnica generale del PGT (allegata al DdP e al PdR)	Prescrittivo
Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole	Prescrittivo
Appendici della Normativa del Piano delle Regole	
Appendice 1 _ Prescrizioni per la mitigazione dei rischi idrogeologici	Prescrittivo ove indicato
Appendice 2 _ Criteri e indirizzi per la qualità delle trasformazioni	Prescrittivo ove indicato
Appendice 3 _ Indirizzi per gli interventi sui tessuti storici e negli ambiti dei NAF	Prescrittivo ove indicato
Allegati della Normativa del Piano delle Regole	
Allegato 1 _ I beni oggetto di tutela	Prescrittivo
Allegato 2 _ Ambiti speciali	Prescrittivo
Schede degli edifici sparsi negli ambiti agricoli e paesaggistici	Orientativo

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

Tavola 6B – Carta dei vincoli	Prescrittivo
Tavola 7 – Carta di sintesi	Prescrittivo
Tavola 8A – Carta della fattibilità geologica	Prescrittivo
Tavola 8B – Carta della fattibilità geologica	Prescrittivo
Tavola 8C – Carta della fattibilità geologica	Prescrittivo
Tavola 9 – Carta della sovrapposizione della fattibilità geologica con la pericolosità sismica locale	Prescrittivo

Componente geologica, idrogeologica e sismica – PdR	
Allegato A – Regolamento di pianificazione geologica	Prescrittivo
Tavola 5 – Carta della correlazione della carta del dissesto e voci legenda PAI	Prescrittivo
Tavola 6A – Carta dei vincoli	Prescrittivo
Tavola 6B – Carta dei vincoli	Prescrittivo
Tavola 7 – Carta di sintesi	Prescrittivo
Tavola 8A – Carta della fattibilità geologica	Prescrittivo
Tavola 8B – Carta della fattibilità geologica	Prescrittivo
Tavola 8C – Carta della fattibilità geologica	Prescrittivo
Tavola 9 – Carta della sovrapposizione della fattibilità geologica con la pericolosità sismica locale	Prescrittivo

Articolo 2. Campo di Applicazione del PdR

1. Il governo del territorio è regolato dagli strumenti di governo del territorio di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.
2. Il Piano di Governo del Territorio 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. Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal DdP assicurando la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione regionale e provinciale.
4. La presente Normativa del PdR declina le regole per la gestione del territorio comunale in relazione alle competenze ed ai contenuti definiti dalla Lr 12/05 per il Governo del Territorio e smi.
5. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal presente PdR partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è assoggettata alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

6. Le sole previsioni del PdR non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarla a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Articolo 3. Validità ed Efficacia del PdR

1. Il PdR ha validità a tempo indeterminato. Può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.
2. I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del PdR rimangono a tutti gli effetti in vigore e, fino a scadenza, sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni del PdR.

Articolo 4. Recepimento delle previsioni sovraordinate e prevalenti e rinvio ai principi informatori

1. Il PdR recepisce e implementa gli indirizzi prescrittivi dei piani e dei programmi sovraordinati, anche ove non esplicitamente richiamati, e tutti i contenuti delle vigenti normative comunitarie, nazionali e regionali.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme 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.
3. 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 5. Deroghe

1. Ai sensi dell'articolo 40 della Lr 12/2005 e smi, 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'articolo 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 da DdP, PdR, PdS e dai Piani Attuativi.

3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Lr n. 6 del 20 febbraio 1989.

TITOLO II IL SISTEMA NATURALE E PAESAGGISTICO

Articolo 6. Area naturale perilacuale (ambito omogeneo)

1. L'area naturale perilacuale, individuata nella Carta del PdR con apposito segno grafico, comprende le zone naturali lungo il lago.
2. In tale ambito sono unicamente consentiti:
   a. interventi di miglioramento ambientale e manutenzione;
   b. interventi volti alla valorizzazione ed al miglioramento della fruibilità delle aree perilacuali (quali ad esempio: percorsi ciclo pedonali, attrezzature pubbliche per la fruizione delle aree stesse …);
   c. mantenimento delle strutture esistenti volte alla fruizione delle aree perilacuali. Per tali strutture è consentito il recupero e/o la riqualificazione con il mantenimento delle medesime dimensioni e forme ad esclusione di eventuali esigenze per i necessari adeguamenti igienico-sanitari;
   d. realizzazione di strutture temporanee per la fruizione delle aree perilacuali.
3. Tutti gli interventi consentiti al comma 2 dovranno essere conformi agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Po (e relativi piani e regolamenti attuativi), conformi agli indirizzi e le indicazioni inerenti la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale e coerenti con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale (PTR), del Piano Territoriale Regionale e del PTCP, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

Articolo 7. Indirizzi per la Rete Ecologica Regionale e Provinciale (indirizzo)

1. La Carta dei Vincoli del PGT individua le componenti della Rete Ecologica Regionale e le aree della Rete Ecologica Provinciale. In tali ambiti, ove prevalenti e/o cogenti, costituiscono indirizzi prevalenti i contenuti degli atti normativi vigenti che regolamentano tali aree (Rete Ecologica Regionale e Rete Ecologica Provinciale), da intendersi qui interamente trascritti.
2. Sono da considerare parte integrante della Rete Ecologica Provinciale i seguenti ambiti del PGT: area agricola – altopiano, area agricola – montagna, area agricola di interesse paesaggistico – ambientale, area naturale perilacuale.
3. Negli ambiti compresi nella Rete Ecologica Provinciale, per quanto concerne gli interventi che interessano laghi, stagni, torbiere, corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici, essi dovranno avvalersi di tecniche di ingegneria naturalistica (come riportati al comma 4 dell'articolo 51 della Normativa del PdR e degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia) e dovranno utilizzare prioritariamente le specie arboree ed arbustive individuate dal PTCP vigente.

Articolo 8. Indirizzi per la Rete Ecologica Comunale (indirizzo)

1. Il PdR individua i corridoi della Rete Ecologica Comunale che sono rappresentati nella carta del PdR con apposito segno grafico. L'individuazione è finalizzata a garantire la salvaguardia a livello locale della continuità ecosistemica e garantire il raggiungimento dell'obiettivo di incremento della biodiversità nel territorio comunale.
2. Lungo i corridoi della Rete Ecologica locale (rappresentati come elementi lineari nella Carta del PdR) sono individuate le seguenti fasce di tutela:
   a. di ampiezza di 5 metri per lato qualora i corridoi ecologici locali individuati si localizzino all'interno di un ambito di Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti di previsione del DdP;
   b. di ampiezza di 10 metri per lato qualora i corridoi ecologici individuati siano esterni al Tessuto Urbano Consolidato.

   Le superfici comprese nelle fasce della rete ecologica concorrono al calcolo delle possibilità edificatorie.
3. All'interno di tali fasce di tutela dei corridoi della rete ecologica non possono essere alterate le condizioni ambientali ed ecosistemiche esistenti. Devono essere attuati e realizzati interventi finalizzati al miglioramento ambientale ed ecosistemico dei corridoi ecologici. Qualora i corridoi ecologici e le rispettive fasce di tutela comprendano strade o altri elementi infrastrutturali sono consentiti gli interventi finalizzati alla manutenzione ed al mantenimento della funzionalità ed operatività di questi.
4. Per i corridoi ecologici localizzati negli ambiti agricoli e paesaggistici sono consentite le attività agricole di conduzione del fondo e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua. Tali attività dovranno concorrere alla tutela ed al miglioramento degli habitat presenti. In particolare le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua dovranno prevedere:
   a. per quanto riguarda i filari ed il taglio di alberi: la rimozione degli alberi e dei tratti di fasce arboreo arbustive è consentita ai soli fini degli interventi migliorativi degli habitat e al rinnovo naturale degli individui vegetali che dovrà prevedere l'utilizzo di alberi di specie autoctone (il mantenimento dei polloni migliori ogni 3/5 metri, di cui ogni 20 metri deve essere mantenuto per almeno tre turni di taglio a rotazione);
   b. per quanto riguarda la vegetazione erbacea ed arbustiva: il mantenimento della vegetazione esistente almeno su uno dei due lati del corso d'acqua (per tratti continui di almeno 20 metri);
   c. per quanto riguarda il fondo dei corsi d'acqua: il mantenimento dei fondi naturali ove esistenti o interventi volti al mantenimento ed al miglioramento degli habitat naturali acquatici.
5. Ai fini della tutela e della attuazione della Rete Ecologica Comunale si richiamano i contenuti di indirizzo e i criteri attuativi definiti nel documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti Locali* (DGR del

26 novembre 2008 n. 8/8515 e delle connesse DGR 6415/2007 e DGR 6445/2997).

Articolo 9. Ambiti di elevato pregio paesaggistico (indirizzo)

1. Il PdR individua gli ambiti di elevato pregio paesaggistico, rappresentati nella Carta del PdR con apposito segno grafico. Le aree comprese in tali ambiti si caratterizzano per una qualità paesaggistica di notevole pregio e gli indirizzi individuati per tali ambiti concorrono al raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica del DdP.
2. Nelle aree comprese in tali ambiti, indipendentemente dalla destinazione d'uso:
   a. non è possibile edificare nuovi volumi (anche connessi alle attività agricole). Le superfici comprese in tali ambiti, benché non edificabili, concorrono al calcolo delle possibilità edificatorie;
   b. sono consentiti solo interventi di manutenzione e riqualificazione degli habitat e della vegetazione presente (come previsto nelle vigenti norme in materia);
   c. sono vietati tutti gli interventi che comportano alterazioni morfologiche ad esclusione degli interventi volti alla messa in sicurezza del territorio in relazione ai rischi e/o dissesti idrogeologici;
   d. tutti gli interventi che comportano un mutamento dello stato dei luoghi (anche per gli interventi e le opere di tipo temporaneo, anche a fini agricoli) sono da assentire dalla commissione paesaggistica;
   e. gli interventi edilizi sui corpi esistenti devono essere verificati in relazione al loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico, anche in relazione alle classi di sensibilità (Carta delle Sensibilità Paesaggistiche del DdP).
3. Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico e alla riduzione dei rischi e dei dissesti idrogeologici si rimanda ai contenuti dell'Appendice 1 e dell'Appendice 2 allegate alla presente Normativa.

Articolo 10. Ambiti di pregio paesaggistico (indirizzo)

1. Il PdR individua gli ambiti di pregio paesaggistico, rappresentati nella Carta del PdR con apposito segno grafico. Le aree comprese in tali ambiti si caratterizzano per la loro qualità paesaggistica e gli indirizzi individuati per tali ambiti concorrono al raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica del DdP.
2. Nelle aree comprese in tali ambiti, indipendentemente dalla destinazione d'uso:
   a. qualsiasi intervento che comporti una modifica dello stato dei luoghi e del paesaggio (anche a fini agricoli) deve, per ottenere il titolo abilitativo, dimostrare di non compromettere la qualità paesaggistica. A tal fine al

progetto deve essere allegata una documentazione atta a dimostrare la coerenza con gli indirizzi delle Appendici 1 e 2 alla presente Normativa;

b. le nuove edificazioni a fini agricoli dovranno essere localizzate in stretta continuità con gli edifici e i nuclei aziendali esistenti. L'edificazione della residenza rurale del conduttore dell'azienda agricola è consentita a condizione che questa sia localizzata in continuità con gli edifici ed i nuclei agricoli esistenti.

TITOLO III REGOLE PER IL TERRITORIO RURALE

Articolo 11. Norme generali per le aree agricole

1. In generale, per le trasformazioni e le attività nelle aree agricole valgono le norme in materia. In particolare si fa riferimento agli indirizzi definiti nel Titolo III della Lr 12/05 e smi (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura) ad eccezione degli indirizzi e delle specifiche restrizioni volti ad una migliore tutela e valorizzazione del sistema paesaggistico e alla tutela idrogeologica di seguito definite per le differenti categorie di ambiti omogenei agricoli e ad eccezione di ambiti ed edifici oggetto di tutela da norme e strumenti sovraordinati.
2. Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli indirizzi del PTCP vigente della provincia di Como inerenti le aree agricole strategiche ed inerenti la tutela e la valorizzazione delle aree e delle attività agricole e agrosilvopastorali ed i contenuti ed indirizzi del PIF vigente.
3. Le aree agricole classificate come Rete Ecologica Provinciale hanno le caratteristiche di Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'articolo 15 della Lr 12/05 e smi (e relativa DGR n.8/8059 del 19/9/2008).

Articolo 12. Aree agricole (ambito omogeneo)

1. Le aree agricole sono individuate nella carta del PdR. Tali aree sono destinate all'attività agricola (come definito dalla Normativa Generale del PGT). Le trasformazioni del territorio e le nuove edificazioni sono assoggettate alle disposizioni del Titolo III della Lr 12/2005 e smi, ovvero, 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.
2. 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).
3. 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.
4. La realizzazione di strutture sotto la quota altimetrica dei 350 m slm, è subordinata alla disponibilità delle aree necessarie al computo volumetrico, sotto tale quota.

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio ad uso agricolo, esistente e di nuova edificazione, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali e l'utilizzo di materiali con esse compatibili.
6. Per tutti gli interventi sugli edifici ad uso agricolo (interventi su edifici esistenti e di nuova edificazione) dovranno essere osservati, ove coerenti, gli indirizzi volti alla mitigazione rischi e/o dissesti idrogeologici e alla qualità delle trasformazioni (Appendici 1 e 2 alla Normativa del PdR).
7. L'altezza massima consentita è di 6,50 m, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai 6.50 m. Nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.
8. Le distanze minime sono:
   a. dal ciglio stradale 6 m;
   b. dai confini 6 m;
   c. tra edifici 12 m.
9. Le bonifiche agrarie sono realizzabili a seguito di Denuncia di Inizio Attività, previa richiesta del proprietario del fondo che precisi la tipologia e l'entità dei lavori da eseguirsi.
10. Gli spazi interrati o seminterrati non computabili ai fini volumetrici sono solo quelli posti sotto il sedime dei fabbricati, con eccezione degli spazi destinati a parcheggio ai sensi della L 122/89. Gli spazi interrati o seminterrati non computabili ai fini volumetrici possono essere realizzati anche all'esterno del sedime del fabbricato, con una superficie non superiore al 50% della superficie coperta.
11. Le richieste per interventi previsti nelle zone agricole dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che preveda:
    a. denominazione e localizzazione dell'azienda;
    b. indirizzi produttivi;
    c. consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali;
    d. consistenza del bestiame negli ultimi 3 anni;
    e. consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 3 anni;
    f. impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 3 anni;
    g. fonti di finanziamento, contributi, incentivi, percepiti negli ultimi 3 anni;
    h. previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti;
    i. costo delle suddette variazioni e previsione della loro copertura.
12. Per gli edifici esistenti non agricoli valgono le prescrizioni degli articoli 15 e 16. In merito alle altezze massime consentite e le distanze minime consentite per gli edifici non agricoli in aree agricole valgono gli indirizzi al presente articolo comma 7 e comma 8.

Articolo 13. Aree agricole di interesse paesaggistico (ambito omogeneo)

1. Le aree agricole paesaggistiche sono individuate nella carta del PdR. Tali aree sono destinate all'attività agricola. Le trasformazioni del territorio e le nuove edificazioni sono assoggettate alle disposizioni del Titolo III della Lr 12/2005 e smi e alle seguenti prescrizioni.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio ad uso agricolo, esistente e di nuova edificazione, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali e l'utilizzo di materiali con esse compatibili.
3. Per tutti gli interventi sugli edifici ad uso agricolo (interventi su edifici esistenti) dovranno essere osservati gli indirizzi volti alla mitigazione dei rischi territoriali e, ove coerenti, gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Appendici 1 e 2 alla presente Normativa).
4. In tali aree sono consentiti soltanto interventi connessi alla conduzione del fondo, con la possibilità di sola manutenzione ordinaria per le serre esistenti. Non è possibile realizzare nuove serre e nuovi edifici anche ai fini della produzione agricola.
5. Per gli edifici esistenti non agricoli valgono le prescrizioni degli articoli 15 e 16.

Articolo 14. Aree agricole montane (ambito omogeneo)

1. Nelle aree agricole montane, individuate dalla carta del PdR con apposito segno grafico, la funzione agrosilvopastorale ed agricola del territorio è prevalente e prioritaria. In tal senso si applicano, ad esclusione delle limitazioni successivamente riportate finalizzate alla tutela della qualità paesaggistica e alla corretta gestione della fragilità idrogeologica che le caratterizza, le norme vigenti in materia (Titolo III della Lr 12/05 e smi).
2. Oltre alle attività agricole sono ammesse:
   a. la realizzazione di impianti ed attrezzature per opere pubbliche;
   b. la realizzazione di teleferiche al servizio dell'agricoltura, di limitate captazioni di acque per acquedotti e per l'utilizzo in loco di energia elettrica, la realizzazione di piccole centraline per la produzione di energia elettrica, con l'obbligo del ripristino integrale delle condizioni del suolo;
   c. la realizzazione di rifugi alpini e di bivacchi.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio, esistente e di nuova edificazione anche ad uso agricolo, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali e l'utilizzo di materiali con esse compatibili. I fabbricati dovranno essere realizzati in muratura di mattoni intonacata o pietrame e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.
4. In tali aeree tutte nuove edificazioni dovranno prevedere specifiche soluzioni progettuali volte a garantire il corretto inserimento paesaggistico, la minimizzazione degli impatti sui cicli idrogeologici e la riduzione dei consumi

idrici ed energetici. In particolare, le trasformazioni dovranno essere coerenti con i contenuti e gli indirizzi delle Appendici 1 e 2 della presente Normativa.

5. L'altezza massima consentita è di 6,50 m, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai 6.50 m. Nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.
6. Le distanze minime per gli insediamenti agricoli sono:
   a. dal ciglio stradale 6 m;
   b. dai confini 6 m;
   c. tra edifici 12 m.
7. Una notevole superficie di tali aree è assoggettata a vincolo idrogeologico, così come evidenziato nella Carta dei Vincoli. Qualsiasi attività che comporti trasformazioni nell'uso dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico è soggetta all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267. Detta autorizzazione è obbligatoria in tutti i casi in cui è richiesto un titolo abilitativo fatta eccezione per le ristrutturazioni e sopraelevazioni senza aumento di superficie coperta che non comportino movimenti di terra.
8. Per gli edifici esistenti non agricoli valgono le prescrizioni degli articoli 15 e 16.

Articolo 15. Edifici non agricoli nelle aree agricole (indirizzo)

1. All'interno delle aree agricole (aree agricole, aree agricole paesaggistiche e aree agricole montane) sono presenti edifici sparsi destinati alla residenza non connessa alla produzione agricola ed altre destinazioni d'uso con questa compatibili ed edifici sparsi oggi in stato di degrado e/o non utilizzati (in abbandono).
2. Il censimento degli edifici sparsi nelle aree agricole, aree agricole paesaggistiche e delle aree agricole montane è contenuto nel documento *Schede degli edifici sparsi negli ambiti agricoli e paesaggistici* (documento del PdR). Tale censimento, munito di schede specifiche potrà essere integrato e aggiornato nel tempo a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), senza comportare variante al PGT.
3. Il censimento suddivide gli edifici sparsi presenti nelle aree agricole, aree agricole paesaggistiche ed aree agricole montane, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, secondo quattro categorie principali:
   a. CATEGORIA A - edifici presenti alla soglia del 1949, con riferimento alle tavole catastali del 1939 appartenenti al Comune di Bellagio aggiornate all'anno 1949, scala 1:2.000;
   b. CATEGORIA B - edifici presenti alla soglia del 1977 (la cui costruzione è quindi compresa tra il 1949 e il 1977), con riferimento alle tavole n. 3.1, 3.2, 4.3, 4.4, 7.1, 7.2 e 8.4 della Carta Tecnica Regionale della Lombardia,

scala 1:5.000 (rilievo commissionato dalla Comunità Montana del Triangolo Lariano);

c. CATEGORIA C - edifici presenti alla soglia del 1996, (la cui costruzione è quindi compresa tra il 1977 e il 1996), con riferimento al rilievo fotogrammetrico del Comune di Bellagio, costituente la base dell'ultimo PRG;

d. CATEGORIA D - presenti alla soglia del 2008, (la cui costruzione è quindi compresa tra il 1996 e il 2008), con riferimento al rilievo fotogrammetrico del Comune di Bellagio, costituente la base del nuovo Database Topografico.

4. Qualora si intendano avviare interventi edilizi di qualsiasi tipologia sugli edifici presenti nelle aree agricole (aree agricole, aree agricole paesaggistiche e aree agricole montane) destinati a residenza o altri usi compatibili, non connessi alla produzione agricola, il proponente di tali interventi dovrà produrre al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo (in allegato alla richiesta del titolo abilitativo stesso) una specifica documentazione che ne comprovi il cessato uso agricolo, come definito dalle vigenti norme in materia e che dimostri che l'intervento non comporta interferenze con le attività agricole presenti al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.
5. Qualora l'intervento riguardi un edificio non presente nelle cartografie del PdR e/o non presente nelle schede del documento *Schede degli edifici sparsi negli ambiti agricoli e paesaggistici* (documento del PdR), il proponente dovrà produrre e presentare ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo una scheda analoga a quelle presenti nel documento citato e la necessaria documentazione atta a dimostrare l'epoca di costruzione e la consistenza volumetrica dell'edificio oggetto di intervento.
6. A partire dalla approvazione del PGT l'UTC, sulla base delle proposte presentate, potrà modificare il documento *Schede degli edifici sparsi negli ambiti agricoli e paesaggistici* (documento del PdR) al fine di aggiornare le schede degli edifici per i quali è stata avanzata richiesta del titolo abilitativo (e la documentazione inerente gli interventi).
7. Per gli edifici presenti nelle aree agricole, aree agricole paesaggistiche e aree agricole montane, ove si sia comprovato il cessato uso agricolo, è consentito il cambio di destinazione d'uso in senso residenziale (o attività con questa compatibili, quali: rifugi, attività commerciali di vicinato, attività ricettive e attrezzature pubbliche**)**.
8. Per tali edifici sono sempre consentiti gli interventi finalizzati agli adeguamenti ai fini normativi e agli adeguamenti tecnologici, igienici ed energetico - ambientali nonché gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di restauro e consolidamento statico).
9. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati non agricoli in zona agricola è possibile realizzare piscine scoperte con i relativi locali di servizio purché questi siano

interrati e il progetto preveda opportune soluzioni volte all'inserimento nel contesto paesaggistico (Allegato 2 alla presente Normativa).

Articolo 16. Gli interventi sugli edifici non agricoli nelle aree agricole (indirizzo)

1. Il presente articolo regola le trasformazioni relative agli edifici sparsi destinati alla residenza ed altre destinazioni d'uso con questa compatibili non connesse alla produzione agricola ed agli edifici sparsi oggi in stato di degrado, in abbandono e/o non utilizzati (d'ora in poi nominati come edifici sparsi). Gli indirizzi per la trasformazione degli edifici sparsi fanno riferimento alle categorie definite nell'Articolo 15 e allo stato di uso degli edifici stessi:
   a. Edifici in uso, da intendersi come edifici utilizzati, anche saltuariamente, a fini residenziali e/o altre destinazioni d'uso con questa compatibili comunque in buono stato di conservazione (gli indirizzi per tali edifici sparsi sono riportate nel comma 3);
   b. Edifici non in uso da intendersi come edifici non più utilizzati (indipendentemente dalla destinazione d'uso originaria) e che presentano uno stato di abbandono, e/o di degrado e/o sono a rischio di compromissione (gli indirizzi per tali edifici sparsi sono riportati nei commi 4 e 5).
2. Ai fini del titolo abilitativo tutte le trasformazioni su tutti gli edifici sparsi devono garantire i seguenti indirizzi e/o criteri:
   a. devono dimostrare quanto richiesto dall'articolo precedente, ovvero il cessato utilizzo degli edifici a fini agricoli come previsto dalla vigenti norme in materia;
   b. devono sottostare alle norme in materia di tutela degli ambiti naturali ed agricoli, agli indirizzi volti alla tutela e valorizzazione del paesaggio, del territorio naturale e rurale nonché alle norme per la conservazione e la tutela dei beni storici, architettonici e culturali;
   c. devono garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie rurali e/o delle tipologie preesistenti (locali) e l'utilizzo di materiali con esse compatibili e/o soluzioni che ne garantiscano la compatibilità con esse salvo i casi di ampliamento e/o sostituzione;
   d. per i nuclei rurali di pregio storico architettonico, ovvero per tutti gli edifici compresi nella categoria A (come definiti dall'Articolo 15) e gli edifici vincolati, si rimanda agli indirizzi della presente Normativa in materia ed agli indirizzi dei piani sovraordinati e delle norme in materia di tutela dei beni storico architettonici;
   e. tutti gli interventi possono prevedere recinzione delle aree di pertinenza di fabbricati esistenti da realizzarsi in prossimità degli edifici stessi;
   f. tutti gli interventi devono tutelare gli individui arborei di pregio e osservare le vigenti norme ed indirizzi in materia di gestione del patrimonio boschivo

e arboreo. Gli interventi non potranno prevedere piantumazioni di specie alloctone e difformi da indirizzi dei piani di settore vigenti in materia;

g. tutti gli interventi sugli edifici localizzati in aree agricole paesaggistiche e aree agricole montane dovranno, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, dimostrare di prevedere soluzioni tecniche volte al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili, volte al risparmio delle risorse idriche ed alla gestione del ciclo acque e di prevedere la riduzione delle superfici coperte e impermeabili (tutti gli spazi di pertinenza devono essere drenanti e permeabili).

h. tutti gli interventi dovranno osservare gli indirizzi per la prevenzione dei rischi idrogeologici e per la qualità delle trasformazioni contenute nelle Appendici 1 e 2 della presente Normativa;

i. ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi esplicitati dalle presenti norme e/o da normative e atti di indirizzo prevalenti, tutti gli interventi e le richieste di cambio di destinazione d'uso potranno essere assentite solo se rispettano la disciplina sulle distanze da e per gli allevamenti stabilita dal regolamento locale di igiene e se non comportano possibili intralci alle attività agricole esistenti.

3. Le trasformazioni e gli interventi sugli edifici in uso (comma 1 lettera a.) sono così regolate:

a. categoria A: incremento una tantum fino al 20% della volumetria esistente con un minimo comunque ammesso di 30 mc. Non è ammessa la sostituzione (a meno che sia esplicitamente consentita nelle schede del Documento *Schede degli edifici sparsi negli ambiti agricoli e paesaggistici* o, laddove la scheda sia mancante, che il proponente documenti che l'edificio abbia subito consistenti modificazioni dell'impianto originario o dimostri che l'intervento comporta un miglioramento della qualità paesaggistica. La sostituzione è ammessa con i medesimi parametri del completamento edilizio). Le trasformazioni su tali edifici devono essere coerenti con le norme e gli indirizzi della presente Normativa e con le norme vigenti in materia di edifici e nuclei storici (Allegato 3 alla presente Normativa e norme in materia di tutela di beni storico architettonici);

b. categorie B e C: incremento una tantum fino al 20% della volumetria esistente con un minimo comunque ammesso di 30 mc per le trasformazioni di completamento edilizio e per gli interventi di sostituzione;

c. categoria D: sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, sono ammesse le trasformazioni di sostituzione con un incremento volumetrico una tantum fino ad un massimo del 20% con il minimo di 30 mc.

4. Sugli edifici sparsi in disuso (comma 1 lettera b.) possono essere attuati interventi di riuso e di recupero (contestualmente al cambio di destinazione) alle seguenti condizioni:

a. che vi sia una effettiva volumetria computabile fisica o comprovabile anche attraverso documentazioni storiche;
b. che vi siano adeguate condizioni di accessibilità. Ovvero, che vi sia una strada di accesso esistente e carrabile e/o che il proponente, qualora tale strada non sussista, dichiari di non realizzare una strada carrabile di accesso all'edificio. Qualora non sia presente una strada carrabile, l'impegno a non realizzare strade di accesso deve essere riportato nel titolo di proprietà. Potranno essere realizzate strade (in terra battuta) di accesso solo se il tratto da realizzarsi risulti inferiore, indicativamente, ai 50 m;
c. che la realizzazione dei lavori garantisca la conservazione e l'integrità dell'ambiente naturale circostante e la tutela degli individui arborei e degli habitat presenti. Il proponente dovrà presentare opportuna documentazione atta a dimostrare che l'intervento (anche nella fase di cantiere) non apporti effetti negativi e la compromissione degli elementi vegetali presenti e/o ad illustrare gli opportuni interventi di ripristino e di mitigazione; Non potranno essere realizzate strade anche ad uso temporaneo ai fini della realizzazione degli interventi edilizi se prevedono tratti indicativamente più lunghi di 50 m;
d. l'intervento deve essere verificato in relazione alla fattibilità geologica e alle fragilità idrogeologiche esistenti sul territorio di Bellagio. Gli interventi devono comunque rispettare le eventuali prescrizioni geologiche (Normativa della Componente geologica, idrogeologica e sismica) e degli altri strumenti di piano e di indirizzo in materia;
e. tutti gli interventi sugli edifici localizzati in aree agricole paesaggistiche e aree agricole montane dovranno, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, dimostrare di prevedere soluzioni tecniche volte a risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili, volte al risparmio delle risorse idriche ed alla gestione del ciclo acque e di prevedere la riduzione delle superfici coperte e impermeabili (tutti gli spazi di pertinenza devono essere drenanti e permeabili).
f. tutti gli interventi dovranno osservare gli indirizzi per la prevenzione dei rischi idrogeologici e per la qualità delle trasformazioni contenute nelle Appendici 1 e 2 della presente Normativa.

5. Gli interventi sui nuclei e gli edifici sparsi non in uso (comma 1 lettera b.) sono regolati dai seguenti indirizzi:
   a. categoria A: potranno prevedere il recupero della volumetria esistente con un incremento una tantum fino al 20% della volumetria esistente (è comunque assentito un minimo di 30 mc). Per i nuclei rurali di pregio storico architettonico e gli edifici vincolati, si rimanda alla normativa in materia ed agli indirizzi dei piani sovraordinati e delle norme in materia di tutela dei beni storico architettonici. Gli interventi dovranno essere coerenti con gli indirizzi per i Nuclei di Antica Formazione e con gli indirizzi

dell'Appendice 3 alla presente Normativa. Non è ammessa la sostituzione (a meno che esplicitamente consentita nella scheda dell'edificio contenuta nel documento *Schede degli edifici sparsi negli ambiti agricoli e paesaggistici* o, laddove la scheda sia mancante, che il proponente documenti che l'edificio abbia subito consistenti modificazioni dell'impianto originario o dimostri che l'intervento comporta un miglioramento della qualità paesaggistica);

b. categoria B e C: potranno prevedere il recupero della volumetria esistente con un incremento una tantum fino al 20% della volumetria esistente (è comunque assentito un minimo di 30 mc). Possono prevedere sostituzione (demolizione e ricostruzione anche non in corrispondenza del sedime);

c. categoria D: sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, sono ammesse le trasformazioni di sostituzione con un incremento volumetrico una tantum fino ad un massimo del 20% del volume esistente (è comunque assentito un minimo di 30 mc).

6. Ai fini del titolo abilitativo, per tutti gli interventi sugli edifici sparsi è necessario produrre una adeguata documentazione di seguito sintetizzata:

   a. documentazione atta a dimostrare l'osservanza delle condizioni per le trasformazioni come indicate nella presente Normativa;

   b. documentazione atta a dimostrare il cessato uso agricolo;

   c. documentazione atta a dimostrare la compatibilità della trasformazione proposta in relazione alla qualità e al pregio storico architettonico dell'edificio esistente e alla qualità paesaggistica del contesto (coerenza con gli indirizzi della presente Normativa e con gli indirizzi delle norme e dei piani in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio e in materia di tutela e miglioramento della qualità ambientale);

   d. documentazione atta a dimostrare l'osservanza degli indirizzi volti alla riduzione dei rischi e dei dissesti idrogeologici e della sostenibilità ambientale della trasformazione.

7. Tutti gli interventi sono attuabili attraverso titolo abilitativo diretto. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo il parere della commissione paesaggistica è vincolante.

8. Non potranno essere assentiti interventi che prevedono aumenti di volumetria se su tali edifici si sia già usufruito dei vantaggi di legge 93/80 e smi e non potranno essere sommate eventuali volumetrie derivanti da strumenti e opportunità derivanti da leggi vigenti e prevalenti e/o da altri articoli della presente Normativa. Le trasformazioni sugli edifici non agricoli in ambito agricolo normati al presente articolo potranno avvalersi di una premialità volumetrica pari al 10% della volumetria assentita se prevedono specifiche soluzioni volte alla riduzione dei consumi energetici ed idrici e raggiungono elevati standard energetico-ambientali come definito dall'Articolo 21 comma 6 e come disciplinato nell' Appendice 2 _ Criteri e indirizzi per la qualità delle trasformazioni (sezione inerente gli aspetti energetici).

Articolo 17. Gli allevamenti zootecnici e le attività insediative (indirizzo)

1. In relazione al tema della regolamentazione delle distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili con destinazione residenziale, commerciale e direzionale costituiscono riferimento generale per il PGT:
   a. le linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale (DDG della Regione Lombardia 29 dicembre 2005, n. 20109);
   b. il Titolo III del Regolamento Locale di Igiene dell'Azienda Sanitaria Locale;
   c. gli indirizzi contenuti nel PTCP di Como.
2. Nelle aree agricole le distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi contenute nella presente Normativa sono regolate dal Regolamento di Igiene.
3. Il calcolo delle distanze, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.
4. Gli allevamenti zootecnici esistenti, di nuova realizzazione o in ampliamento sono oggetti alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in materia.
5. Le nuove edificazioni non a vocazione agricola previste in zone contigue agli edifici in cui si localizzano allevamenti zootecnici preesistenti dovranno mantenere una distanza minima da questi di 50 m e una distanza minima di 100 m dalle concimaie.

TITOLO IV LE MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE E DI INTERVENTO SUI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E SUI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Articolo 18. Le categorie di trasformazione sui tessuti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e sui Tessuti Urbani Consolidati (TUC)

1. Il PdR introduce quattro categorie di trasformazione dei tessuti di antica formazione e dei tessuti urbani consolidati. La presente Normativa specifica, in relazione alle caratteristiche dei differenti tessuti individuati, le modalità di trasformazione ammissibili e ne declina le regole.
2. Le categorie di trasformazione diffuse che possono essere attuate nei tessuti dei NAF e dei TUC (ove ammesse e come esplicitato nei successivi articoli in relazione alla specifica tipologia di tessuto) e non trovano una perimetrazione nella Carta del PdR, sono:
   a. **completamento edilizio**: sono le trasformazioni che implicano interventi in adiacenza e su edifici esistenti volti al raggiungimento delle volumetrie edificabili;
   b. **recupero:** trasformazioni di recupero dei tessuti urbani esistenti;
   c. **sostituzione:** trasformazioni complesse che possono prevedere la parziale o totale demolizione e ricostruzione dei tessuti esistenti.
3. Le categorie di trasformazione speciale, ovvero quelle trasformazioni che possono essere attuate solo negli ambiti dei tessuti omogenei dei NAF e dei TUC perimetrati ed indicati con apposito segno grafico nella Carta del PdR, sono gli **Ambiti speciali**: trasformazioni attuabili solo negli ambiti individuati nella Carta del PdR e che insistono su aree che sono considerate strategiche per il miglioramento della qualità urbana e per le quali sono indicati degli indirizzi specifici, contenuti in una scheda orientativa per l'attuazione della trasformazione riportata nell'Allegato 2 _ Ambiti speciali della presente Normativa).
4. Le trasformazioni sui tessuti esistenti sul territorio comunale sono realizzate mediante interventi che fanno riferimento alle attività edilizie sull'edificato esistente definiti dall'articolo 27 della Lr 12/2005 e smi, nel rispetto delle previsioni della presente Normativa dettate per ciascuno specifico tessuto e ambito territoriale.
5. Gli interventi edilizi finalizzati agli adeguamenti ai fini normativi e agli adeguamenti tecnologici, igienici ed energetico - ambientali e gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria, restauro) sono sempre ammessi in tutti i tessuti consolidati compresi nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione.
6. Gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) sono sempre ammessi in tutti i tessuti dei Tessuti Urbani Consolidati.
7. Ai fini del mantenimento e del miglioramento della qualità urbana, tutti gli interventi edilizi e le tutte le trasformazioni sui Tessuti Urbani Consolidati devono assumere quali criteri per la definizione dei contenuti progettuali gli indirizzi contenuti nella Appendice 1 _ Prescrizioni per la mitigazione dei rischi

idrogeologici e nella Appendice 2 _ Criteri e indirizzi per la qualità delle trasformazioni (allegate alla presente Normativa).

8. Come esplicitato negli articoli successivi gli interventi sui tessuti storici e dei Nuclei di Antica Formazione dovranno assumere quali criteri per la definizione dei contenuti progettuali gli indirizzi per i NAF contenuti nell'Appendice 3 _ Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni nei Nuclei di Antica Formazione (allegata alla presente Normativa).
9. Tutti gli interventi sui TUC in attuazione delle trasformazioni di completamento, di recupero e di sostituzione, potranno avvalersi, ove sussistano le condizioni, delle premialità volumetriche (da un minimo del 5% ad un massimo del 10% della volumetria assentita) se prevedono specifiche soluzioni volte alla riduzione dei consumi energetici ed idrici e raggiungono elevati standard energetico-ambientali. Tali standard energetico-ambientali sono riportati ed esplicitati nell'Appendice 2, punto A2. "Indirizzi cogenti per l'ottenimento del bonus volumetrico (prescrittivi)" alla presente Normativa.

Articolo 19. Le trasformazioni diffuse: il completamento edilizio (indirizzo)

1. Per completamento edilizio si intendono le trasformazioni che implicano interventi di completamento del sedime interessato in adiacenza e su edifici esistenti e di nuova edificazione volti al raggiungimento delle volumetrie massime edificabili indicate per ciascuna tipologia di tessuto omogeneo.
2. Il completamento edilizio è consentito tramite titolo abilitativo diretto.
3. Alle trasformazioni di completamento edilizio si applicano gli indici di edificazione ammissibili nella tipologia di tessuto del TUC in cui è localizzata la trasformazione esplicitati nella presente Normativa del PdR. Gli articoli seguenti esplicitano, in relazione a ciascun tessuto del TUC gli indici di edificazione.
4. Attraverso le trasformazioni di completamento edilizio non sono ammissibili mutamenti delle destinazioni d'uso che caratterizzano l'ambito del TUC oggetto della trasformazione.

Articolo 20. Le trasformazioni diffuse: il recupero (indirizzo)

1. Le trasformazioni di recupero possono essere attivate sempre all'interno dei perimetri dei NAF e nei tessuti storici, in coerenza con gli indirizzi volti alla tutela dei valori storici, architettonici e culturali definiti dalla presente Normativa.
2. Le trasformazioni di recupero possono essere attivate sempre all'interno dei tessuti urbani consolidati.
3. Le trasformazioni di recupero possono essere attuate con Piani di Recupero o con il permesso di costruire convenzionato.

4. Le trasformazioni di recupero dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche, oppure la cessione di altre aree idonee a giudizio dell'AC in ambiti diversi all'interno del territorio comunale.

Articolo 21. Le trasformazioni diffuse: la sostituzione (indirizzo)

1. Le trasformazioni di sostituzione possono essere attuate nei tessuti urbani consolidati.
2. La sostituzione è una trasformazione che può anche prevedere la parziale o totale demolizione e ricostruzione dei tessuti esistenti (ricostruzione anche non in corrispondenza della sagoma dell'edificio preesistente). Le trasformazioni di sostituzione possono prevedere interventi che insistono su un singolo lotto e/o su più lotti anche non contigui (esempio separati tra loro da strada o altro lotto non di proprietà) e con destinazione omogenea compatibile.
3. Le trasformazioni di sostituzione devono rispettare gli indirizzi di seguito definiti per ciascun ambito del NAF e/o del TUC e gli indirizzi prescrittivi dei regimi di tutela e vincolo contenute nelle presenti Normativa del PdR e altre prevalenti.
4. Le trasformazioni di sostituzione devono essere attuate tramite titolo abilitativo convenzionato o Piano Attuativo comunale.
5. Per ciascun ambito omogeneo del TUC sono indicati gli indici di edificazione ammissibile nei tessuti in cui si localizza l'intervento. La definizione dell'indice di edificazione (possibilità edificatoria ammissibile) è da stabilirsi in relazione ai singoli interventi in fase attuativa in relazione alle caratteristiche dell'intervento (realizzazione di servizi di qualità).
6. Le trasformazioni di densificazione/sostituzione dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche, oppure la cessione di altre aree idonee a giudizio dell'A.C. in ambiti diversi all'interno del territorio comunale
7. Le trasformazioni di sostituzione possono anche prevedere modifiche delle destinazioni d'uso. Sono ammissibili usi e destinazioni coerenti con il contesto del tessuto omogeneo del TUC in cui si localizza la trasformazione. Le destinazioni coerenti ed ammissibili nei tessuti dei NAF e dei TUC sono esplicitate nella Normativa Generale del PGT e nei successivi articoli della presente Normativa.

Articolo 22. Le trasformazioni speciali: gli ambiti speciali

1. La presente Normativa contiene specifici indirizzi e criteri per ciascuna area di Ambito Speciale, individuata con apposito segno grafico nella Carta del PdR e contraddistinta da un codice identificativo. Gli ambiti speciali si suddividono nelle seguenti categorie:
   a. ambiti di completamento urbanistico;
   b. ambiti di riqualificazione;
   c. ambiti ed edifici turistico – ricettivi.
2. Le indicazioni per la trasformazione degli Ambiti speciali sono riportate nell'Allegato 2 _ Ambiti speciali, allegata alla presente Normativa del PdR. Per ciascun ambito speciale sono indicati: il codice di riferimento, la volumetria insediabile o il tipo di trasformazione ammessa, le destinazioni ammissibili, le modalità attuative e le necessarie indicazioni per l'attuazione dei servizi e, ove necessario, le prescrizioni insediative e morfologiche. Tali indicazioni costituiscono un riferimento prescrittivo per la fase attuativa.
3. La modalità attuativa delle trasformazioni degli ambiti speciali è esplicitata, per ciascun ambito, nell'Allegato 2 _ Ambiti speciali, allegata alla presente Normativa, e tale indicazione è prescrittiva.
4. La modifica dei contenuti delle schede degli ambiti speciali non costituisce variante al PdR. Le schede degli ambiti di riqualificazione potranno essere modificate attraverso una delibera di Giunta Comunale.
5. Le trasformazioni di riqualificazione dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche, oppure la cessione di altre aree idonee a giudizio dell'A.C. in ambiti diversi all'interno del territorio comunale.
6. Negli ambiti perimetrati nella Carta del PdR quali ambiti di riqualificazione fino alla approvazione dello strumento attuativo (Piano Attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato, Programma Integrato di Intervento) per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e consolidamento statico.

Articolo 23. Localizzazione insediamenti commerciali

1. La superficie di vendita 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 e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (muratura, struttura, vani scala, ascensori, ecc.). La superficie è da calcolarsi come da normativa vigente in materia.

2. Le previsioni di carattere commerciale sono classificate come segue:
   a. esercizi di vicinato: superficie di vendita inferiore a 150 mq;
   b. medie strutture di vendita: 1° livello superficie di vendita inferiore a 600 mq;
   c. medie strutture di vendita: 2° livello superficie di vendita inferiore a 1.500 mq;
   d. grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
3. Il PdR prevede la possibilità di realizzare nel territorio comunale soltanto strutture commerciali riguardanti esercizi di vicinato o medie strutture di vendita del 1° livello, localizzate come previsto nel presente articolo.
4. Al fine di determinare le possibilità insediative delle strutture commerciali si individuano i seguenti contesti:
   a. nel tessuto storico delle ville monumentali: non sono ammesse superfici di vendita;
   b. nei tessuti storici (tessuto storico, tessuto storico in ambito montano) e nel verde privato – altopiano e nel verde privato - montagna: sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato con una superficie di vendita inferiore a 150 mq;
   c. nei tessuti residenziali (tessuto residenziale compatto, tessuto residenziale a media densità, tessuto residenziale a bassa densità, tessuto residenziale a densità molto bassa): sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello con superfici di vendita inferiori ai mq. 600.
5. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi si fa riferimento agli indirizzi del PdS e delle norme vigenti in materia. Nell'ambito del TUC/tessuti storici è possibile, in caso di dimostrata impossibilità di reperire le aree a parcheggio, la monetizzazione delle stesse.

Articolo 24. Autorimesse private - Fabbricati accessori

1. E' consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale, dai confini e dai fabbricati di terzi previste dalla presente N Normativa. Tali fabbricati devono avere una dimensione massima di 15 mq lorda ed altezza media interna di 2.40 m e sono consentiti nella misura di una unità per ogni fabbricato principale. La realizzazione di tali fabbricati è consentita in tutto il territorio comunale, ad esclusione degli ambiti compresi nelle seguenti aree: ambiti di elevato pregio paesaggistico, ambiti di pregio paesaggistico, area agricola di interesse paesaggistico ambientale, area naturale perilacuale e ove sussistano indirizzi volti alla tutela paesaggistica prevalenti.
2. I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale 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.

3. Al di fuori del Tessuto Urbano Consolidato i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza ai fabbricati esistenti.
4. Il Comune potrà predisporre degli schemi riguardanti le tipologie dei fabbricati accessori ai quali dovranno adeguarsi le richieste per tali costruzioni.
5. 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 se previsto dalle vigenti norme.

Articolo 25. Adeguamento igienico e funzionale degli edifici esistenti

1. 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 consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:
   a. gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31 dicembre 1992;
   b. l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
   c. il volume dell'ampliamento, non superi il 10% dell' esistente fino ad un massimo di 50 mc;
   d. 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;
   e. gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione dei tessuti del TUC in cui si inseriscono;
   f. vengano osservati gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni contenuti nell'Appendice 2 alla presente Normativa.
2. Per quanto riguarda i tessuti storici e gli ambiti compresi nei Nuclei di Antica Formazione, prevalgono gli indirizzi definiti dalla presente Normativa per tali tessuti e ambiti.
3. La volumetria concessa costituisce un "una tantum" ovvero può essere richiesta una sola volta, ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo come definito nella norma generale del PGT.

TITOLO V I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E I TESSUTI STORICI

Articolo 26. I Tessuti storici e di valore monumentale (indirizzi generali)

1. La Carta del PdR individua gli ambiti omogenei dei tessuti storici, delle ville di valore monumentale e dei tessuti storici montani. Nei tessuti sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, di recupero e di sostituzione, e, ove previste, le trasformazioni relative agli ambiti speciali. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse dovranno adeguarsi agli indirizzi di seguito individuati per i tessuti storici.
2. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse che coinvolgono parti di tessuto storico comprese all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione dovranno adeguarsi alle indicazioni relative alla modalità di intervento individuate e ammesse rispetto ai singoli edifici (si vedano gli Articoli 26, 27 e 28 della presente Normativa).
3. Gli interventi nell'ambito dei tessuti storici dovranno essere sottoposti alle procedure autorizzative in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettonici e beni paesaggistici come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia.
4. Ai fini delle procedure autorizzative in materia paesaggistica e del rilascio dei titoli abilitativi costituiscono un riferimento prescrittivo gli indirizzi contenuti nell'Appendice 3 _ Indirizzi per i tessuti storici e negli ambiti dei NAF, allegata alla presente Normativa.
5. Tutte le proposte di trasformazioni dei tessuti storici, anche esterni ai perimetri dei Nuclei di Antica Formazione, dovranno essere accompagnate da una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela della qualità dei tessuti dei storici. In particolare, dovranno esplicitare:
   a. qualità e rilevanza storica delle varie parti degli edifici coinvolti nella trasformazione proposta;
   b. qualità architettonica e tipologica degli edifici e delle differenti parti degli edifici coinvolti nella trasformazione;
   c. contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante (omogeneità/disomogeneità con gli edifici circostanti, presenza di indirizzi di tutela delle cortine edilizie);
   d. coerenza con gli indirizzi dell'Appendice 3 _ Indirizzi per i tessuti storici e negli ambiti dei NAF.
6. Ove siano previsti interventi che prevedano l'apertura di nuove attività questi dovranno essere attuati tramite titolo abilitativo convenzionato. Il convenzionamento dell'intervento deve definire le entità dei relativi oneri, anche con riferimento al reperimento o monetizzazione degli spazi a parcheggio. Gli interventi di modifica e/o ampliamento delle attività commerciali esistenti non saranno attuate tramite titolo abilitativo convenzionato e la relativa dotazione di parcheggi, dimostrata l'impossibilità al reperimento, potrà essere monetizzata.

7. Tutti gli interventi sugli edifici compresi nei tessuti storici dovranno provvedere ad integrare opportune soluzioni volte alla tutela dei chirotteri come dettato dalle *Linee guida per la conservazione dei chirotteri* del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

Articolo 27. I Nuclei di Antica Formazione (indirizzo)

1. Il PdR individua le aree dei Nuclei di Antica Formazione e la Carta del PdR ne perimetra i confini con apposito segno grafico.
2. Per tali aree il PdR stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun immobile e/o isolato indirizzi specifici per gli interventi ammissibili.
3. Nei Nuclei di Antica Formazione sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, le trasformazioni di completamento edilizio, sostituzione, di recupero e le trasformazioni speciali, ove previsto ed indicato nella Carta del PdR. Gli interventi inerenti tali trasformazioni dovranno prevedere le modalità attuative relative a ciascuna trasformazione ma non potranno prevedere interventi edilizi sugli edifici e sui relativi spazi aperti difformi da quanto indicato nella Carta della Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione e da quanto previsto nell'Articolo 28 della presente Normativa.
4. Nei NAF è ammesso, tramite lo strumento attuativo del titolo abilitativo convenzionato, il cambio d'uso degli spazi a piano terreno o seminterrato verso funzioni commerciali e/o terziario/direzionali. Il convenzionamento dell'intervento deve definire le entità dei relativi oneri, anche con riferimento al reperimento o monetizzazione degli spazi a parcheggio. Gli interventi inerenti tali trasformazioni dovranno prevedere le modalità attuative relative a ciascuna trasformazione ma non potranno prevedere interventi edilizi sugli edifici e sui relativi spazi aperti difformi da quanto indicato nella Carta della Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione e da quanto previsto nell'Articolo 28 della presente Normativa.
5. Nei NAF non è ammessa la localizzazione di nuove attività industriali, nuove attività artigianali non compatibili con la residenza e di nuove attività agricole e l'ampliamento delle medesime attività ove già presenti.
6. Gli interventi sugli edifici all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione dovranno essere sottoposti alle procedure in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettonici e beni paesaggistici dove e come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Ai fini di tali procedure costituiscono un riferimento gli indirizzi contenuti nell'Appendice 3 _ Indirizzi per gli interventi sui tessuti storici e negli ambiti del NAF allegato alla presente Normativa.
7. Sugli immobili presenti all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con le modalità e i materiali coerenti con le modalità d'intervento

stabilite. Nella attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con il paesaggio, le superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del PdR. Gli interventi dovranno essere coerenti con gli indirizzi contenuti nell'Appendice 3 _ Indirizzi per gli interventi sui tessuti storici e negli ambiti del NAF allegato alla presente Normativa.

8. Il recupero dei sottotetti è consentito nel rispetto delle norme specifiche riferite alle modalità di intervento. Negli interventi subordinati al criterio della conservazione non è ammesso lo spostamento delle quote di gronda.

Articolo 28. Criteri di tutela e di intervento (indirizzo)

1. Sugli edifici, sulle aree e sui luoghi compresi nei Nuclei di Antica Formazione possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, nonché nuova costruzione ove esplicitamente individuato, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato negli elaborati del PdR (carta della Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione).
2. Le modalità d'intervento ammesse sugli edifici, sulle aree e sugli spazi aperti all'interno dei NAF sono governati dai criteri di cui all'articolo successivo. Gli interventi sono:
   a. Restauro Categoria C1;
   b. Risanamento conservativo Categoria C2;
   c. Ristrutturazione conservativa Categoria C3;
   d. Ristrutturazione edilizia Categoria C4;
   e. Ristrutturazione urbanistica Categoria C5.

Articolo 29. Interventi ammissibili nei NAF

1. Il presente articolo riporta le categorie di intervento previste nei NAF, con una descrizione dettagliata degli interventi ammessi.
2. **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.

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

3. **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:

a. conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, senza modifiche delle aperture esistenti, salvo interventi minimali;
b. mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva e delle pendenze originarie;
c. conservazione dei manti di copertura in coppi ove esistenti o loro sostituzione con materiali similari;
d. realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale;
e. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio;
f. conservazione degli eventuali balconi in pietra o legno ed eventuale realizzazione di nuovi balconi con le suddette tipologie costruttive;
g. possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di 2,40 m ed una altezza minima di 1,50 m;
h. gli elementi di contrasto indicati nelle tavole di azzonamento dei centri storici, dovranno essere obbligatoriamente rimossi;
i. possibilità di modificare la quota di imposta dei solai esistenti nel solo caso in cui ciò non pregiudichi il rispetto della simmetria della disposizione delle aperture e degli allineamenti di facciata;
j. possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario, e nel rispetto degli indirizzi normativi previsti per le trasformazioni dei TUC dalla presente Normativa.

4. **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 dovranno rispettare le

seguenti prescrizioni. Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3 lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 25 delle presenti norme.

a. conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse; sono ammesse soltanto limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areoilluminanti, nonché nuove aperture purchè coerenti con la tipologia dell'immobile e finalizzate al soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti;
b. mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva e delle pendenze originaria;
c. Conservazione dei manti di copertura in coppi ove esistenti o loro sostituzione con materiali similari;
d. realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale;
e. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio;
f. conservazione degli eventuali balconi in pietra o in legno, ed eventuale realizzazione di nuovi balconi con le suddette tipologie costruttive;
g. possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di 2,40 m ed una altezza minima di 1,50 m;
h. possibilità di modificare la quota di imposta dei solai esistenti nel solo caso in cui ciò non pregiudichi il rispetto della simmetria della disposizione delle aperture e degli allineamenti di facciata;
i. possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario e nel rispetto degli indirizzi normativi previsti per le trasformazioni dei TUC dalla presente Normativa.

5. **CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia**

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi che non presentano particolari valori storico ambientali o 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 dall'art. 3 lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 25 delle presenti norme.

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

a. conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti;

b. conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio;
c. realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in pietra o legno;
d. possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di 2,40 m ed una altezza minima di 1,50 m;
e. possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate;
f. possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari e di modificare la quota di impostazione dei solai;
g. rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle tavole di azzonamento dei centri storici. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

6. **CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica**

   La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti privi di valori architettonici ed ambientali e dissonanti rispetto al contesto dei NAF.

   Tali condizioni garantiscono la categoria massima di intervento cioè consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.

   Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti d) e) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'articolo 25 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 tradizionale.

7. Per tutte le categorie degli edifici l'altezza massima da rispettare è quella preesistente da intendersi come intradosso della struttura di copertura fermo restando le quote di gronda e colmo.

Articolo 30. Le tutele generali per i tessuti storici e per i NAF (indirizzo)

1. Nell'ambito dei tessuti storici e negli ambiti del NAF, il PdR individua specifici indirizzi volti alla conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e morfologico - tipologiche dei tessuti edilizi. In tal senso tutti gli interventi dovranno essere coerenti con gli indirizzi riportati nell'Appendice 3 _ Indirizzi per gli interventi sui tessuti storici e negli ambiti dei NAF, allegata alla presente Normativa.
2. Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare: balconi in pietra o legno, affreschi, decorazioni, tipologia delle aperture, ringhiere in ferro, muratura in pietra o in rasopietra, orditura gronde in legno, manto di copertura in cotto sulle falde inclinate.

3. 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 con le tipologie tradizionali dei NAF

4. 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 da realizzarsi con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tipologie edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.

5. Sono ammessi gli interventi per l'utilizzo degli spazi esterni privati e pubblici con pergolati, giardini d'inverno, dehors (per locali di pubblico esercizio) e con coperture stagionali anche realizzate in ferro e vetro o comunque con materiali e tipologie idonee al contesto e con caratteristiche tipologiche che la rendano rimovibile.

   Tali strutture non sono computate ai fini volumetrici ma concorrono al pagamento del costo di costruzione. Se realizzate su spazi pubblici, l'area occupata sarà assoggettata al pagamento dell'occupazione di suolo pubblico. Alla scadenza dell'occupazione in assenza di rinnovo la struttura dovrà essere rimossa con oneri a carico del concessionario.

   Se su spazi privati l'autorizzazione è gratuita e comunque la struttura dovrà essere rimossa alla scadenza dell'autorizzazione con oneri a carico del concessionario richiedente.

TITOLO VI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Articolo 31. Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

1. Le trasformazioni ammissibili e l'edificabilità delle parti del tessuto urbano consolidato sono definite assumendo come riferimento le tipologie degli ambiti omogenei del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) individuati nella Carta del PdR. Il presente Titolo della Normativa del PdR riporta le regole per l'attuazione delle trasformazioni dei tessuti omogenei del TUC. I tessuti omogenei sono:
   a. Tessuto storico
   b. Tessuto delle Ville di valore monumentale
   c. Tessuto storico montano
   d. Tessuto residenziale compatto
   e. Tessuto residenziale a media densità
   f. Tessuto residenziale a bassa densità
   g. Tessuto residenziale a densità molto bassa
   h. Verde privato – ambito altopiano
   i. Verde privato - ambito montano
   j. Tessuto produttivo artigianale (in ambito urbano)
   k. Tessuto produttivo in ambito agricolo e/o di pregio paesaggistico
   l. Tessuto turistico ricettivo e commerciale/terziario
2. Negli ambiti dei Tessuti Urbani Consolidati il PdR individua (e la carta del PdR riporta) ambiti omogenei caratterizzati da destinazioni d'uso particolari per i quali vengono definiti specifici indirizzi. Questi ambiti omogenei sono:
   a. Ambiti destinati a impianti ed attività tecnologiche
   b. Ambiti destinati a servizi e spazi pubblici
   c. Aree in corso di trasformazione
   d. Aree degli ambiti di trasformazione
3. Le presenti norme stabiliscono il tipo di strumento necessario per attuare le trasformazioni sui tessuti urbani consolidati. Le diverse parti del tessuto urbano consolidato sono disciplinate secondo le disposizioni di cui appresso.
4. Per ciascuna tipologia di tessuto urbano consolidato sono di seguito riportati: le destinazioni d'uso prevalenti ed ammissibili (ove non dettagliate si rimanda all'articolo inerente le destinazioni d'uso della Normativa Generale del PGT), le categorie di trasformazione ammissibili e le indicazioni per la loro attuazione, le indicazioni e prescrizioni morfologico - insediative specifiche.
5. Tutti gli interventi sui TUC dovranno essere coerenti con gli indirizzi morfologici comuni a tutti i tessuti dei TUC finalizzati al miglioramento della qualità urbana complessiva. In particolare tutte le trasformazioni dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi dell'Appendice 1 _ Prescrizioni per la mitigazione dei rischi idrogeologici, dell'Appendice 2 _ Criteri e indirizzi per la qualità delle trasformazioni e dell'Appendice 3 _ Indirizzi per gli interventi sui tessuti storici e negli ambiti dei NAF, allegati alla presente Normativa. Nei successivi articoli

sono riportati, ove necessari, indirizzi specifici che devono caratterizzare gli interventi sulle singole tipologie di tessuto al fine di garantire il mantenimento della omogeneità e delle caratteristiche che li contraddistinguono o finalizzati alla riduzione delle eventuali criticità in essere.

Articolo 32. Tessuto storico (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e attività compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola
Tipologie di trasformazione	Completamento, Sostituzione, Recupero Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità	Indice di fabbricabilità fondiaria: preesistente Con interventi di recupero (piani di recupero) e/o di sostituzione (da attuarsi tramite Piano Attuativo) sono possibili incrementi fino al 15% della volumetria esistente Le trasformazioni di recupero e sostituzione costituiscono interventi una tantum Parere vincolante della Commissione del Paesaggio
Rapporto di copertura	Preesistente
Altezza massima	Preesistente
Distanze	Dal ciglio stradale = Preesistente Dai confini = Preesistente Tra edifici = Preesistente Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione): dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo; dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente; eventuali eccedenze e le nuove costruzioni 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.
Indirizzi specifici	Gli interventi dovranno osservare gli indirizzi relativi ai NAF e ai tessuti storici (articoli normativa relativi ai NAF, Appendice 3, Carta della Disciplina dei NAF)
Prescrizioni morfologico-insediative	Si indica: il mantenimento cortina edilizia ove presente nel contesto; il mantenimento di un ordinato allineamento degli elementi architettonici principali. Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 33. Tessuto ville di valore monumentale (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e attività compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.
Tipologie di trasformazione	Completamento, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità	Indice di fabbricabilità fondiaria = Preesistente
	Eventuali necessità di interventi per l'inserimento di funzioni compatibili dovranno essere valutate dalla A.C. e subordinate a titolo abilitativo convenzionato. Per gli 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, salvo quanto previsto nelle singole categorie di intervento di cui agli articoli 28 e 29 della presente Normativa.
Rapporto di copertura	Rapporto di copertura = Preesistente
Altezza massima	Altezza massima = Preesistente
Distanze	Dal ciglio stradale = Preesistente Dai confini = Preesistente Tra edifici = Preesistente
Indirizzi specifici	I tessuti si localizzano in ambiti di particolare pregio monumentale sui quali insite un vincolo ex legge 1089 o, in ambiti immediatamente adiacenti di equivalente valore paesistico monumentale. Il parere espresso dalla Soprintendenza ai Monumenti non costituisce titolo per l'esecuzione delle opere che dovranno comunque essere autorizzate dal Comune. Gli interventi dovranno osservare gli indirizzi dell'Appendice 3 della presente Normativa.
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 34. Tessuto storico montano (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e attività compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività artigianali non di servizio, attività industriale
Tipologie di trasformazione	Completamento, Sostituzione, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Indice di fabbricabilità fondiaria: preesistente Con interventi di recupero (piani di recupero) e/o di sostituzione (da attuarsi tramite Piano Attuativo) sono possibili incrementi fino al 20% della volumetria esistente Le trasformazioni di recupero e sostituzione costituiscono interventi una tantum ed ammissibili solo se non si sia già usufruito di tale possibilità Parere vincolante della Commissione del Paesaggio
Rapporto di copertura	Preesistente
Altezza massima	Altezza massima: preesistente con un incremento un massimo del 10% Piani abitabili: preesistente
Distanze	Dal ciglio stradale = 5.00 m Dai confini = 5.00 m Tra edifici = 10.00 m Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento, la distanza dal confine e dai fabbricati limitrofi potrà essere mantenuta per la sola porzione di facciata preesistente. Eventuali eccedenze dovranno rispettare le distanze previste dall'art. 7 delle Norme Generali del PGT L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse da 5,00 m in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla. La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m 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.
Indirizzi specifici	Gli spazi interrati o seminterrati non computabili ai fini volumetrici sono solo quelli posti sotto il sedime dei fabbricati, con eccezione degli spazi destinati a parcheggio ai sensi della Legge 122/89. Gli spazi interrati o seminterrati non computabili ai fini volumetrici possono essere realizzati anche all'esterno del sedime del fabbricato, con una superficie non superiore al 50% della superficie coperta. E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'Articolo 24 della presente Normativa.
Prescrizioni morfologico-insediative	Si indica: il mantenimento cortina edilizia ove presente nel contesto; il mantenimento di un ordinato allineamento degli elementi architettonici principali. Gli interventi dovranno osservare gli indirizzi relativi ai NAF e ai tessuti storici (articoli normativa relativi ai NAF, Appendice 3, Carta della Disciplina dei NAF).

	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2

Articolo 35. Tessuto residenziale compatto (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e attività compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola
Tipologie di trasformazione	Completamento, Sostituzione, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Indice di fabbricabilità fondiaria 1.2 mc/mq
Rapporto di copertura	Rapporto di copertura 1/3 Indice di saturazione del lotto 50%
Altezza massima	Altezza massima: 7.00 m Piani Abitabili: 2 + mansarda Nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai 7.00 m Nei casi in cui gli edifici abbiano una destinazione d'uso terziaria (come uffici e/o istituti bancari) l'altezza massima degli edifici è pari a 8,5 m
Distanze	Dal ciglio stradale 5,00 m Dai confini 5,00 m Tra edifici 10,00 m L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse da 5,00 m in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla. La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m 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.
Indirizzi specifici	E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'Articolo 24 della presente Normativa
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 36. Tessuto residenziale a media densità (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e attività compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.
Tipologie di trasformazione	Completamento, Sostituzione, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Indice di fabbricabilità fondiaria 1.00 mc/mq
Rapporto di copertura	Rapporto di copertura: 1/4 Indice di saturazione del lotto: 50 %
Altezza massima	Altezza massima: 7.00 m Nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai 7.00 m Piani Abitabili: 2 + mansarda
Distanze	Dal ciglio stradale 5,00 m Dai confini 5,00 m Tra edifici 10,00 m L'amministrazione comunale potrà imporre distanze diverse da 5,00 m in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla. La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m 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.
Indirizzi specifici	E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'Articolo 24 della presente Normativa
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 37. Tessuto residenziale a bassa densità (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e attività compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.
Tipologie di trasformazione	Completamento, Sostituzione, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Indice di fabbricabilità fondiaria 0.80 mc/mq
Rapporto di copertura	Rapporto di copertura:1/4 Indice di saturazione del lotto: 50%
Altezza massima	Altezza massima: 6.5 m Nei casi di sostituzione ed ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai 6,50 m Piani Abitabili: 2 + mansarda
Distanze	Dal ciglio stradale 5,00 m Dai confini 1/2 altezza (minimo 5 m) 0,00 m Tra edifici altezza edificio più alto 0,00 m (minimo 10.00 m) La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m 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.
Indirizzi specifici	La porzione di costruzioni da adibirsi ad attività artigianali di servizio, non potrà superare il 50% del volume totale realizzata e non potrà essere collocata in fabbricati indipendenti. E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'Articolo 24 della presente Normativa
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 38. Tessuto residenziale a densità molto bassa (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e attività compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.
Tipologie di trasformazione	Completamento, Sostituzione, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Indice di fabbricabilità fondiaria 0,60 mc/mq
Rapporto di copertura	Rapporto di copertura 1/4 Indice di saturazione del lotto 50%
Altezza massima	Altezza massima 6,50 m Nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai 6.50 m Piani Abitabili: 2 + mansarda
Distanze	Dal ciglio stradale 5,00 m Dai confini (minimo 5,00 m) Tra edifici altezza edificio più alto 0,00 m (minimo 10.00 m) La distanza dai confini o tra edifici di 0,00 m 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 2 costruzioni sia rispettata la distanza minima.
Indirizzi specifici	La porzione di costruzioni da adibirsi ad attività artigianali di servizio, non potrà superare il 50% del volume totale realizzata e non potrà essere collocata in fabbricati indipendenti. E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'Articolo 24 della presente Normativa
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 39. Verde privato – ambito dell'altopiano (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e attività compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.
Tipologie di trasformazione	Completamento, Sostituzione, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Ampliamento del 10% della volumetria esistente fuori terra (con un minimo comunque ammesso di 30 mc), oltre alla possibilità di realizzare nuovi volumi interrati fino al 20% della volumetria esistente (con un minimo comunque ammesso di 30 mc). Trasformazione da attuarsi tramite titolo abilitativo diretto. Parere vincolante della Commissione Paesaggistica. 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
Rapporto di copertura	Rapporto di copertura: preesistente ad eccezione delle sostituzioni e degli ampliamenti come indicato nel presente articolo (preesistente + il 20%)
Altezza massima	Altezza massima: preesistente per gli interventi di completamento edilizio Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i 9 m
Distanze	Dal ciglio stradale: preesistente Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) la distanza dal ciglio stradale sarà di 5 m in caso di strada carrabile o di 3 m in caso di strada solo pedonale. Dai confini: preesistente o 5 m Tra edifici: preesistente o 10 m Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) gli edifici dovranno rispettare le norme del Codice Civile.
Indirizzi specifici	Nelle aree e nei giardini è possibile realizzare piscine scoperte, campi da tennis, attrezzature sportive e ricreative in genere che non comportano la realizzazione di volumi, eccetto i volumi tecnici interrati che potranno essere realizzati a confine; gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire. E' possibile realizzare nei lotti di pertinenza vani interrati a servizio dell'abitazione destinati al ricovero di imbarcazione ed attrezzi, con una superficie massima di 50 mq.
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 40. Verde privato - ambito montano (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e attività compatibili
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività artigianali non di servizio, attività industriale
Tipologie di trasformazione	Completamento, Sostituzione, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Ampliamento del 10% della volumetria esistente fuori terra (con un minimo comunque ammesso di 30 mc), oltre alla possibilità di realizzare nuovi volumi interrati fino al 20% della volumetria esistente (con un minimo comunque ammesso di 30 mc). Trasformazione da attuarsi tramite titolo abilitativo diretto. Parere vincolante della Commissione Paesaggistica.
Rapporto di copertura	Rapporto di copertura: preesistente Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) il rapporto di copertura potrà essere difforme da quello preesistente, come indicato dal presente articolo (preesistente + il 20%)
Altezza massima	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'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i 9 m (2 piani + mansarda)
Distanze	Dal ciglio stradale: preesistente Dai confini: 5.00 m Tra edifici: 10.00 m Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) la distanza dal ciglio stradale sarà di 5 m in caso di strada carrabile o di 3 m in caso di strada solo pedonale
Indirizzi specifici	Nelle aree e nei giardini è possibile realizzare piscine scoperte, campi da tennis, attrezzature sportive e ricreative in genere che non comportano la realizzazione di volumi, eccetto i volumi tecnici interrati che potranno essere realizzati a confine. La realizzazione di piscine e attrezzature sportive è consentita a condizione che non comportino l'abbattimento di individui arborei e che non abbiano un impatto sul paesaggio.
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 41. Tessuto produttivo artigianale in ambito urbano (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Usi produttivi artigianali e industriali
Destinazioni d'uso non ammissibili	Industriali RIR, industriali e artigianali con attività inquinanti e nocive, turistico ricettivo, agricolo
Tipologie di trasformazione	Completamento, Sostituzione, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Indice di utilizzazione fondiaria: 80%
Rapporto di copertura	Rapporto di copertura 1/2 (50%)
Altezza massima	Altezza massima: 7,50 m
Distanze	Dal ciglio stradale: 5,00 m Dai confini: 5,00 m Tra edifici: 10,00 m salvo prescrizioni più restrittive delle autorità competenti
Indirizzi specifici	I progetti di trasformazione e intervento, ai fini del titolo abilitativo dovranno prevedere nel progetto opportune piantumazioni aventi lo scopo di costituire una barriera visiva verso la strada e/o di mitigazione paesaggistica. E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture e fabbricati accessori ai sensi dell'Articolo 24 della presente Normativa. Sono sempre ammessi la realizzazione di Uffici inerenti alle attività produttive, oltre alla abitazione del proprietario o custode nella misura massima complessiva di 100 mq della slp.
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.
Convenzione di garanzia anti-inquinamento	Gli interventi dovranno essere sottoposti all'atto della richiesta di agibilità, alla stipula di una convenzione di garanzia anti-inquinamento da trascriversi a favore del Comune nella quale dovrà essere specificato: la destinazione d'uso degli impianti previsti, la loro tipologia e le caratteristiche relative alla produzione; il numero degli addetti previsti; la valutazione degli effetti negativi e positivi dell'insediamento in riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonché agli scarichi sul suolo e nel sottosuolo; l'obbligo esplicito a non superare limiti fisicamente precisati secondo le norme vigenti per ogni tipo di inquinamento e la possibilità da parte della Amministrazione Comunale, se tali limiti non fossero rispettati, di intervenire di autorità ad eseguire le opere di depurazione o di isolamento necessarie, con spese a carico dell'attività inquinante. La convenzione dovrà essere convalidata da una attestazione di un esperto (quale ingegnere, chimico, biologo, geologo, botanico, ecc.) iscritto nel relativo albo professionale che verifichi il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che sia prodotta una

	convenzione per l'effettuazione dello smaltimento rifiuti, con una ditta specializzata revocabile solo con l'assenso scritto dell'Amministrazione Comunale stessa.

Articolo 42. Tessuto produttivo in ambito agricolo e di pregio paesaggistico (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Attività produttive. Possono permanere le sole attività produttive esistenti al momento della adozione del PGT Non sono insediabili, a fronte di interventi edilizi (ad esclusione della manutenzione ordinaria e/o di adeguamenti ai sensi delle normative vigenti) l'insediamento di nuove attività produttive artigianali e industriali e/o l'ampliamento delle stesse Intervento di sostituzione: possibile il cambio di destinazione d'uso in residenza e compatibili, turistico - ricettivi
Destinazioni d'uso non ammissibili	Industriali RIR, industriali e artigianali con attività inquinanti e nocive, agricolo
Tipologie di trasformazione	Sostituzione (con cambio di destinazione attuabile con un Piano Attuativo), Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Preesistente Intervento di sostituzione e cambio di destinazione: recupero della volumetria esistente
Rapporto di copertura	Preesistente Intervento di sostituzione e cambio di destinazione: da definirsi con il Piano Attuativo
Altezza massima	Preesistente Intervento di sostituzione e cambio di destinazione: da definirsi con il Piano Attuativo
Distanze	Preesistente Intervento di sostituzione e cambio di destinazione: da definirsi con il Piano Attuativo
Indirizzi specifici	Se l'intervento prevede il mantenimento dell'attività esistente alla adozione del PGT: sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 43. Tessuto produttivo commerciale, terziario e turistico – ricettivo (ambito omogeneo)

Destinazioni d'uso ammissibili	Attività commerciali, terziario e attività turistiche e ricettive
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività industriale ed artigianale, attività agricola
Tipologie di trasformazione e rimandi a norme specifiche	Completamento, Sostituzione, Recupero (sempre) Trasformazioni speciali – Ambiti speciali (se previsto)
Indici di edificabilità e parametri per le trasformazioni	Indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq Si rimanda all'articolo 44 per le trasformazioni sulle strutture alberghiere esistenti
Rapporto di copertura	Rapporto di copertura 1/3
Altezza massima	Altezza massima 9,00 m
Distanze	Dal ciglio stradale 5,00 m Dai confini 5,00 m Tra edifici 10,00 m 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.
Indirizzi specifici	Gli spazi interrati o seminterrati non computabili ai fini volumetrici sono solo quelli posti sotto il sedime dei fabbricati, con eccezione degli spazi destinati a parcheggio ai sensi della L 122/89. E' possibile la realizzazione di volumetrie interrate, non computabili a fini urbanistici ma soggetti a contributo di costruzione, purché realizzate interamente sotto il profilo del terreno naturale (pareti completamente interrate). Tali volumetrie NON possono superare il 40% del volume complessivo del fabbricato e devono essere realizzate nel rispetto della vegetazione esistente nei parchi o nei giardini. Per le strutture ricettive esistenti e/o di nuova edificazione comprese nell'ambito del NAF gli interventi dovranno osservare gli indirizzi relativi ai NAF e ai tessuti storici (articoli normativa relativi ai NAF, Appendice 3, Carta della Disciplina dei NAF).
Prescrizioni morfologico-insediative	Gli interventi dovranno osservare, ove coerenti, gli indirizzi delle Appendici 1, 2.

Articolo 44. Edifici e funzioni turistico – ricettive (indirizzo)

1. Il presente articolo norma le strutture alberghiere (e assimilabili) esistenti alla adozione del PGT, per le quali non valgono le previsioni dell'art. 43.
2. Per alcune strutture alberghiere esistenti, a fronte della localizzazione, di fenomeni di criticità e/o di strategicità e della non-rilevanza storico-architettonica (per tali edifici non sussistono elementi di vincolo), sono definiti indirizzi specifici per gestirne le trasformazioni. Tali indirizzi sono contenuti nell'Allegato 2 _ Gli ambiti speciali alla presente Normativa (sezione: Ambiti ed edifici turistico – ricettivi). I commi successivi definiscono criteri e indirizzi

generali per le strutture alberghiere esistenti. I contenuti delle schede costituiscono indirizzo prevalente per le strutture alberghiere per le quali è stata predisposta la scheda nell'Allegato 2 _ Ambiti speciali alla presente Normativa (sezione: Ambiti ed edifici turistico – ricettivi).

3. In generale, per tutte le trasformazioni sulle strutture alberghiere esistenti (comprese quelle presenti nelle schede dell'Allegato 2) prevalgono, ove inerenti, gli indirizzi di tutela e conservazione previste dalla presente Normativa in materia di beni storico architettonici (indirizzi normativi per i NAF e per i tessuti storici, Carta della Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione, indirizzi dell'Appendice 3) e gli indirizzi per la riduzione dei dissesti idrogeologici e per la qualità delle trasformazioni (Appendici 1 e 2 della presente Normativa).
4. Per le strutture ricettive esistenti comprese nell'ambito del NAF è consentito:
   a. la realizzazione di volumetrie interrate, non computabili a fini urbanistici ma soggetti a contributo di costruzione, purché realizzate interamente sotto il profilo del terreno naturale (pareti completamente interrate). Tali volumetrie non possono superare il 40% del volume complessivo del fabbricato e devono essere realizzate nel rispetto della vegetazione esistente nei parchi o nei giardini;
   b. la realizzazione di spazi interrati o semi interrati da destinare a parcheggio (non computabili a fini volumetrici);
   c. In caso di realizzazione di spazi interrati la realizzazione di uscite di sicurezza sulle pareti poste verso valle sono consentite sole se le strutture interrate si appoggiano a muri esistenti alla data di approvazione del PGT e che tali muri esistenti abbiano un'altezza pari almeno due terzi dell'altezza del locale la realizzazione di uscite di sicurezza è inoltre consentita a condizione che siano adeguatamente inserite paesaggisticamente, anche prevedendo interventi di mitigazione.
5. Per le strutture alberghiere esistenti ed esterne all'ambito del NAF è consentito:
   a. la realizzazione di volumetrie interrate, non computabili a fini urbanistici ma soggetti a contributo di costruzione, purché realizzate interamente sotto il profilo del terreno naturale (pareti completamente interrate). Tali volumetrie non possono superare il 40% del volume complessivo del fabbricato e devono essere realizzate nel rispetto della vegetazione esistente nei parchi o nei giardini;
   b. La realizzazione di spazi interrati o semi interrati da destinare a parcheggio (non computabili a fini volumetrici).
   c. In caso di realizzazione di spazi interrati la realizzazione di uscite di sicurezza sulle pareti poste verso valle sono consentite sole se le strutture interrate si appoggiano a muri esistenti alla data di approvazione del PGT e che tali muri esistenti abbiano un'altezza pari almeno due terzi dell'altezza del locale la realizzazione di uscite di sicurezza è inoltre consentita a condizione che siano adeguatamente inserite paesaggisticamente, anche prevedendo interventi di mitigazione.

6. Sono ammessi gli interventi per l'utilizzo degli spazi esterni privati e pubblici con pergolati, giardini d'inverno, dehors (per locali di pubblico esercizio) e con chiusure amovibili anche realizzate in ferro e vetro o comunque con materiali e tipologie idonee al contesto e con caratteristiche tipologiche che le rendano rimovibili.

   Tali strutture non sono computate ai fini volumetrici ma concorrono al pagamento di un contributo determinato secondo un apposito regolamento da emanarsi. Se realizzate su spazi pubblici, l'area occupata sarà assoggettata anche al pagamento dell'occupazione di suolo pubblico. Alla scadenza dell'occupazione in assenza di rinnovo la struttura dovrà essere rimossa con oneri a carico del concessionario.

   Anche qualora realizzata su spazi privati la struttura dovrà essere rimossa alla scadenza dell'autorizzazione con oneri a carico del concessionario richiedente.
7. In deroga al limite posto dall'indice di edificabilità, sono consentiti interventi edilizi volti al recupero di spazi interni alla sagoma degli edifici esistenti, quali la realizzazione di solai intermedi, l'utilizzazione degli spazi di sottotetto senza modificazione delle falde e dei profili esterni.
8. Tutti gli interventi e le trasformazioni attuate con il presente articolo sono da attuarsi con titolo abilitativo convenzionato.

Articolo 45. Ambiti destinati a servizi e spazi pubblici

1. La Carta del PdR riporta le aree destinate a servizi. Le aree sono suddivise per le seguenti categorie:
   a. servizi esistenti e in previsione;
   b. aree per servizi tecnologici;
   c. aree e attrezzature per la pratica dello sci;
   d. attrezzature perilacuali.
2. Gli indirizzi per la trasformazione e la gestione di tali aree sono contenuti nel Piano dei Servizi.

Articolo 46. Ambiti destinati a impianti ed attività tecnologiche

1. Sono le aree destinate a impianti tecnologici (depuratori, pozzi acquedotto, piazzole rifiuti, impianti trasformazione).
2. Ove non compresi nel Piano dei Servizi in tali aree sono consentiti interventi di trasformazione con il mantenimento della destinazione d'uso. Gli interventi dovranno seguire gli indirizzi prescrittivi ed essere assoggettati alle procedure di valutazione e/o autorizzative previste dalle norme in materia in relazione alla tipologia di attività specifica.

3. Gli interventi che prevedano il potenziamento di tali attività dovranno prevedere adeguate misure mitigative sia rispetto alle attività presenti nei tessuti circostanti che in relazione alla qualità paesaggistica.

Articolo 47. Ambiti in corso di trasformazione

1. Nella Carta del PdR sono individuati gli ambiti dei tessuti e del territorio in corso di trasformazione. Gli ambiti individuati e gli indirizzi e/o i riferimenti ad essi connessi sono di seguito riportati:
   a. Ambiti di Piano Attuativo Vigente (convenzionati e non attuati e/o parzialmente attuati ma ancora vigenti): gli indirizzi per l'attuazione di tali aree sono contenuti nello strumento attuativo vigente. In tali ambiti possono rientrare anche i PII qualora siano stati adottati dal consiglio comunale.
   b. Ambiti di Trasformazione (ATR) del DdP, gli indirizzi per l'attuazione di tali aree sono contenuti nelle schede degli ATR del DdP.

Articolo 48. Ambiti destinati alle funzioni della mobilità

1. Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale. In tali aree è vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del presente PGT ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola manutenzione ordinaria.
2. Le regole per le aree destinate alla mobilità (strade e percorsi ciclopedonali) sono contenute nella Normativa del PdS.

Articolo 49. Stazioni di servizio e rifornimento carburante

1. Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi e le costruzioni di servizio come definite dal DM del 31.10.01.
2. Tali attrezzature sono consentite:
   a. nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto delle prescrizioni del DLgs n. 285/92 e relativo regolamento, a meno di incompatibilità ai sensi del succitato DM del 31.10.01. La realizzazione di impianti di distribuzione del carburante e delle relative dotazioni di servizio è consentita lungo i soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica provinciale;
   b. nelle zone a destinazione prevalentemente produttiva.
3. La realizzazione di tali attrezzature è consentita mediante titolo abilitativo diretto nelle zone destinate alla viabilità, nelle zone di rispetto e nelle zone in cui non vi è l'obbligo dello strumento urbanistico attuativo; mediante strumento urbanistico preventivo negli altri casi.

4. La realizzazione di tali attrezzature è comunque subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a. le caratteristiche dimensionali devono rispettare i disposti dei regolamenti regionali di settore, come definiti dalla DGR n.7/130 del 16.06.2000;
   b. le attrezzature aventi accesso da strade statali e provinciali, nei tratti esterni al perimetro del centro edificato di cui all'articolo18 della L 865/71, devono avere accessi canalizzati;
   c. ogni struttura ed apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 5,50 m dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale;
   d. i distributori di GPL e di gas metano sono ammessi esclusivamente nelle zone destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto all'esterno del perimetro del Centro Edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni delle norme vigenti in materia. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del PGT e che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentite solo le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

TITOLO VII LA TUTELA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI, DEI PAESAGGI E DELL'AMBIENTE

Articolo 50. Beni, monumenti e ambiti di pregio storico, architettonico e paesaggistico

1. Sono assoggettati a tutela i beni ambientali archeologici e culturali e gli immobili di valore storico, artistico e monumentale. La Carta dei Vincoli del PGT individua con specifico segno grafico e identifica tali beni e l'Allegato 1 _ Beni e ambiti oggetto di tutela (allegato alla presente Normativa) riporta i beni e gli immobili vincolati ai sensi del DLgs n. 42/2004. La Carta dei Vincoli e l'Allegato 1 _ Beni e ambiti oggetto di tutela (allegato alla presente Normativa) riportano fasce di rispetto per i beni inseriti in contesti non edificati in conformità agli indirizzi del PTCP vigente.
2. Gli interventi localizzati in zone e/o inerenti edifici e beni soggetti a vincolo sono assentiti solo se preventivamente autorizzati dagli Enti e/o dagli Organismi di controllo preposti in funzione del vincolo cui sono soggetti di cui al DLgs 42/2004 sono soggetti alle procedure di autorizzazione paesaggistica previste dalle norme vigenti.
3. La Carta dei Vincoli e la Carta del Paesaggio individuano con specifico segno grafico e identifica gli edifici ed i beni di valore storico, artistico e ambientale (beni culturali vincolati) esistenti sul territorio comunale che il PGT individua quali beni da tutelare. Gli edifici individuati quali beni di valore storico ed artistico (beni culturali vincolati) potranno essere oggetto dei soli interventi di restauro (articolo 27 della Lr 12/05 e smi).
4. Tutte le trasformazioni e gli interventi edilizi che possano interferire (interferenza diretta e/o a confine) con gli edifici ed i beni di valore storico, artistico, ambientale dovranno essere assoggettati ai fini del titolo abilitativo alle procedure paesaggistiche previste dalle leggi vigenti in materia al fine di garantire una corretta conservazione e valorizzazione dei beni tutelati.
5. La Carta dei Vincoli riporta i beni e gli ambiti oggetto di tutela paesaggistica derivanti dalla normativa e dagli atti di pianificazione vigenti in materia di livello nazionale, regionale e provinciale. In particolare, si intendono interamente trascritti nella presente Normativa Tecnica del PdR tutti gli indirizzi prescrittivi volti alla tutela ed alla valorizzazione dei beni paesaggistici contenuti nel Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente (e/o nello strumento territoriale regionale con valenza paesaggistica) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente della Provincia di Como. In tal senso si intendono interamente assunti dal presente PGT tutti gli indirizzi in materia di tutela dei beni paesaggistici anche qualora non presenti e/o cartografabili nella suddetta Carta dei Vincoli e dalla Carta del PdR.
6. Il PdR assume gli indirizzi di tutela e valorizzazione del lago di Como e Lecco del PPR (articolo 19, comma 10) che si intendono qui interamente trascritti.

Articolo 51. Interventi negli ambiti di elevata naturalità

1. Gli ambiti di elevata naturalità sono individuati nel PPR e, per il contesto di Bellagio, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e smi. In tali ambiti costituiscono indirizzi prescrittivi e prevalenti quelli contenuti nella norma del PPR vigente.
2. Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di VIA, qualora previste dalla vigente legislazione:
   a. la realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico è possibile solo se coerente con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e di strumenti di programmazione e pianificazione vigenti e prevalenti in materia;
   b. la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
   c. la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee di trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.
3. Negli ambiti di cui al presente articolo non è consentita la circolazione di fuori strada, a scopo diportistico, e 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.
4. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:
   a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito esistente;
   b. opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti ed infrastrutture esistenti;
   c. utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
   d. opere relative alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
   e. piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici;

f. opere di difesa dell'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 3,50 m e piazzole di scambio.

5. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a :

a. indirizzi di tutela, contenuti nel PTR/PPR.;

b. manuale di ingegneria naturalistica", assunto dalla Regione Lombardia come testo di riferimento con DGR 4 aprile 1994, n. 50989;

c. criteri per l'esercizio della subdelega delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali previsti dall'articolo 3 della Lr 18/1997, assunti con DGR n. 30194 del 25 luglio 1997;

d. DGR 8/8515 "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" del 26 novembre 2008.

Articolo 52. Tutela e valorizzazione del verde urbano e degli alberi monumentali

1. Gli alberi monumentali tutelati dal PTCP vigente della provincia di Como di cui si riporta l'elenco al comma 8 e tutti gli alberi ed alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco misurato a 1,5 m da terra superiore a 0,30 m), esistenti alla data di adozione del PGT e non connesse con le normali conduzioni agricole, devono essere rigorosamente conservate.

2. Ad integrazione degli alberi monumentali individuati dal PTCP, la Carta dei Vincoli (e la Carta del Paesaggio) del PGT di Bellagio riportano l'individuazione puntuale degli alberi monumentali presenti sul territorio. Il Comune provvederà, sulla base degli alberi individuati dal PTCP e dal PGT a istituire un documento di "Schedatura degli alberi monumentali" presenti sul territorio comunale. Tale documento di censimento e schedatura degli alberi monumentali costituisce un allegato integrante del PdR. Il documento non costituisce variante al PdR e il medesimo documento potrà essere modificato, integrato e aggiornato nel tempo a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), senza comportare variante al PGT.

3. Per tutti gli alberi monumentali censiti nel Documento di cui al comma 2 valgono gli indirizzi in materia contenuti al presente articolo.

4. E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo e per qualsiasi attività diversa da quella forestale.
5. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinarle con scarichi impropri.
6. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente indicate in planimetria e documentate fotograficamente.
7. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno rispettare le alberature di alto fusto e tutte le specie pregiate esistenti, rispettandone gli apparati radicali e garantendo il rifornimento idrico dell'albero.
8. Ogni progetto edilizio dovrà essere corredato dalla sistemazione degli spazi aperti, con l'indicazione delle superfici pavimentate e di quelle a verde, e del progetto delle recinzioni e delle opere di sistemazione esterna.
9. L'abbattimento di alberi monumentali e degli alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione firmata da un tecnico competente. Ovunque non sia documentata l'impossibilità, l'abbattimento della pianta dovrà essere preventivamente autorizzato sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale.
10. Gli alberi monumentali individuati dalla Provincia di Como sono di seguito riportati.

Nome Specifico	Nome Comune	Località	Quota	UTM_E	UTM_N
Betula pendula	Betulla	Alpe Picit	1130	1516939	5085778
Fagus sylvatica	Faggio	Monte San Primo	1020	1517846	5085899
Fagus sylvatica purpurea	Faggio rosso	Villa Serbelloni	305	1520527	5092694
Jubaea chilensis	Palma del Cile	Villa Melzi	210	1519636	5091779
Jubaea chilensis	Palma del Cile	Villa Melzi	210	1519636	5091779
Pinus montezuma	Pino di Montezuma	Villa Melzi	210	1519636	5091779
Sequoia sempervirens	Sequoia	Via Valassina	400	1519776	5090340
Sequoia sempervirens	Sequoia	Villa Melzi	210	1519636	5091779
Taxodium distichum	Cipresso calvo	Villa Melzi	210	1519636	5091779
Thuja plicata	Tuia	Villa Melzi	210	1519636	5091779
Tilia cordata	Tiglio	Villa Melzi	210	1519636	5091779

TITOLO VIII LA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI E LA SICUREZZA E SALUTE UMANA

Articolo 53. Efficienza energetica

1. Tutti gli interventi edilizi che introducono accorgimenti come da Lr 12/05 e smi beneficiano di incentivi previsti dalle leggi e dagli atti normativi vigenti in materia.
2. Ulteriori incentivi a interventi che prevedono l'adozione di prestazioni energetico-ambientali sono definiti dall'Amministrazione Comunale in coerenza con le normative vigenti (si richiama la DGR Lombardia n. VIII/003951 seduta del 27 dicembre 2006).
3. Le trasformazioni sul territorio comunale di Bellagio, in relazione agli indirizzi definiti dalla presente Normativa, dovranno osservare gli indirizzi contenuti nell'Appendice 2 in materia di prestazione energetico-ambientali.
4. È consentita la realizzazione degli impianti fotovoltaici per utenza singola compatibilmente con le caratteristiche e le esigenze di tutela dei valori storico-architettonici e paesaggistici specifiche dei singoli edifici.
5. Su tutto il territorio di Bellagio non è consentita la localizzazione di impianti fotovoltaici a terra.

Articolo 54. Illuminazione degli spazi aperti

1. Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso. L'intero territorio comunale di Bellagio è compreso nella fascia di rispetto dell'osservatorio astronomico di Sormano (DGR 7/2611del 2/12/2000).
2. In tutto il territorio comunale le nuove installazioni luminose dovranno essere conformi alla legge regionale n. 17 del 27 marzo 2000 e smi (legge regionale n. 38 del 21 dicembre 2004) nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate e come previsto dal Piano Regolatore Comunale dell'Illuminazione Pubblica vigente in materia.

Articolo 55. Componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Lo studio "Componente geologica, idrogeologica e sismica" a corredo del PGT, redatto ai sensi degli articoli 55 e seguenti del titolo III della Lr n 12/05 e smi , è parte integrante del PGT, con particolare riferimento alle Carte di sintesi della fattibilità geologica e sismica ed alle norme geologiche di piano.
2. La normativa relativa alla classificazione di rischio idrogeologico e sismico delle zone del territorio comunale è finalizzata ad ottenere un uso più razionale del territorio comunale ed a garantire una maggiore sicurezza rispetto ai dissesti ed ai fenomeni alluvionali, sia delle singole proprietà che della comunità complessivamente.

3. Le Norme dello studio geologico (Componente geologica, idrogeologica e sismica), costituiscono parte integrante delle Norme del presente PGT e le prescrizioni in esso contenute hanno carattere prevalente su tutte le altre previsioni di PGT.

Articolo 56. Prevenzione dei rischi idrogeologici e Vincolo idrogeologico

1. Nell'Appendice 1 _ Prescrizioni per la mitigazione dei rischi idrogeologici, allegata alla presente Normativa, sono contenuti indirizzi volti alla prevenzione e alla mitigazione dei rischi idrogeologici nelle fasi di progettazione e realizzazione delle trasformazioni urbane e insediative. Tali indirizzi sono da intendersi prescrittivi per qualsiasi intervento edilizio nel territorio di Bellagio.
2. 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.
3. La Carta dei Tessuti e la Carta 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 e senza che detto perimetro assuma valore giuridico, per il quale valgono le tavole originali allegate al vincolo del 20.02.1935.

Articolo 57. Reticolo Idrico Minore/Reticolo Idrografico e tutela dei corsi d'acqua

1. Il PGT assume quale parte integrante lo studio e gli elaborati relativi alla definizione del "Reticolo Idrografico" e gli indirizzi contenuti nel "Regolamento del Reticolo Idrografico" vigente. Gli studi e i documenti del Reticolo Idrografico sono assunti dal presente PGT.
2. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti, così come individuati dalle mappe catastali e/o esistenti, sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.
3. Lungo tutti i corsi d'acqua il RIM istituisce una fascia di rispetto. In tale fascia è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523 e smi.

Articolo 58. Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione

1. La Carta del PdR riporta un ambito destinato alla installazione di impianti di telecomunicazione. La carta del PdR riporta inoltre, la localizzazione degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione presenti sul territorio comunale
2. L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti telecomunicazione e radiotelevisione è ammessa solo nell'ambito individuato nella Carta del PdR. Il loro inserimento non dovrà comunque pregiudicare la qualità paesaggistica e/o arrecare disturbo o contrasto, sia dal punto di vista visivo che di tutela della salute della popolazione.
3. Per tali interventi è necessario acquisire il parere dell'ARPA e attivare le procedure inerenti la valutazione paesistica dei progetti come previsto dalle vigenti normative e disposizioni in materia.

Articolo 59. Disciplina di tutela acustica

1. La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di Zonizzazione Acustica.

Articolo 60. Cabine di trasformazione

1. La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene è consentita in tutte gli ambiti dei Tessuti Urbani Consolidati alle seguenti condizioni speciali:
   a. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
   b. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
   c. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, anche in deroga alle distanze previste dalla presente Normativa con altezza massima fuori terra non superiore a 2,5 m, salvo casi imposti da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione della Amministrazione Comunale. Eventuali costruzioni attigue mantengono invece l'obbligo alle distanze previste nelle varie zone dalla presente Normativa.

TITOLO IX VINCOLI E SALVAGUARDIE

Articolo 61. Norme generali relative alle fasce di rispetto

1. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono inedificabili, ma concorrono al computo delle edificabilità. Gli edifici già esistenti in dette aree, oltre la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non potranno subire ampliamenti né riedificazioni anche parziali, salvo che per modestissime porzioni strettamente finalizzate alla dotazione di servizi igienici e tecnologici, o quanto previsto dai successivi articoli.

Articolo 62. Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

1. La Componente geologica, idrogeologica e sismica a corredo del PGT, redatta ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e smi, è parte integrante del PGT con particolare riferimento alla individuazione del perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni previste dallo studio medesimo nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236 e dalla DGR 10.aprile 2003 n. 7/12693 e del DLgs n. 152 del 3 aprile 2006.
2. La Carta del PdR individua con apposito segno grafico le aree di rispetto e di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile.
3. All'interno di tali aree sono vietate le attività e le strutture elencate al DLgs 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla DGR 7/12693 del 10.04.2003.
4. L'area di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile, avente un'estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio.

Articolo 63. Rispetto stradale

1. A protezione del nastro stradale sono poste le fasce di rispetto stradale come definito dalle vigenti norme in materia (DLgs 285/1992 Nuovo Codice della Strada e smi e il D.P.R. 495/1992 Regolamento di esecuzione del Nuovo C.d.S.) al fine di assicurare adeguate condizioni di visibilità e di sicurezza per la circolazione, nonché di consentire la realizzazione di ampliamenti alla rete stradale esistente e l'installazione di infrastrutture di servizio della rete stessa.
2. Al fine di una più chiara e completa regolamentazione si richiama:
   a. la definizione di confine stradale sia quella prevista dall'art. 3, c. 1, punto 10, DLgs. 285/1992 (N.C.d.S.); la distanza minima dalle strade è misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
   b. l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, DLgs. 285/1992 (N.C.d.S.) misurata dal confine

stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10, DLgs. 285/1992 (N.C.d.S.):

c. vale la normativa dell'art. 16, DLgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;

d. la distanza da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, sia quella specificata dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;

e. che le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992;

f. che tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza minima di 10 m dal confine stradale.

Articolo 64. Rispetto cimiteriale

1. Nelle aree di rispetto cimiteriale (comprese entro il perimetro di rispetto cimiteriale e normate dall'art.338 T.U.27.07.34 n.1265 e smi), indicate nella Carta del PdR sono ammesse solo strutture che abbiano le caratteristiche di temporalità, amovibilità, e non incorporazione nel terreno e che comunque siano destinate al servizio del cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo. Sono ammesse pertanto solo costruzioni precarie, come chioschi dei fiori, oggetti per il culto, ecc, e l'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico purché conformi alle leggi sanitarie.
2. Nelle aree di rispetto cimiteriale possono essere collocati parcheggi pubblici e verde attrezzato per zone sosta o riposo. Va comunque rispettato quanto disposto dalla regione Lombardia nella circolare n° 53/San prot. 18624 del 1 ottobre 1985.
3. In queste aree, indipendentemente dalla destinazione di zona, sono consentiti i soli interventi compatibili con le norme sanitarie.
4. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della volumetria esistente e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Articolo 65. Rispetto degli impianti e infrastrutture tecnologiche

1. La Carta del PdR riporta le fasce di rispetto dei depuratori individuate come da normativa di settore vigente. Nelle aree di rispetto dei depuratori non sono ammesse edificazioni.

TITOLO X ATTUAZIONE DEL PDR

Articolo 66. La gestione delle trasformazioni del PdR

1. In relazione alle differenti categorie di trasformazione previste nel PdR, il PdR si attua tramite i seguenti strumenti attuativi:
   a. titolo abilitativo diretto
   b. titolo abilitativo convenzionato
   c. Piano Attuativo (di iniziativa pubblica o privata)
   d. programma integrato di intervento.
2. L'UTC istituirà un apposito registro al fine di tenere contabilizzate le opzioni una tantum degli interventi edilizi previsti e attivati in funzione della gestione delle volumetrie e dei trasferimenti di volumetria. In particolare, il registro dovrà tenere conto di:
   a. le trasformazioni una tantum degli edifici sparsi in ambito agricolo e gli interventi di cambio di destinazione d'uso (edifici con cessata attività agricola).
   b. le trasformazioni sui tessuti dei NAF e dei TUC che implichino l'opzione una tantum.
3. L'UTC dovrà aggiornare e, ove necessario, integrare il documento Schede degli edifici sparsi in ambito agricolo e paesaggistico. Tale aggiornamento non costituisce variante al PdR e potrà essere ufficializzato attraverso una delibera di Giunta Comunale.
4. L'UTC dovrà redigere, aggiornare e, ove necessario, integrare il documento "Schedatura degli alberi monumentali". La redazione di tale documento e il suo aggiornamento non costituisce variante al PdR e potrà essere ufficializzato attraverso una delibera di Giunta Comunale.

Articolo 67. Interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto

1. In adempimento di quanto previsto dall'articolo 43 della Lr 12/2005 e smi l'indice per la maggiorazione del contributo di costruzione per gli intervento di nuova costruzione che sottraggono superficie agricola allo stato di fatto viene stabilito nella percentuale del 5%.

APPENDICE 1 _ PRESCRIZIONI PER LA MITIGAZIONE DEI RISCHI IDROGEOLOGICI

APPENDICE 1 _ PRESCRIZIONI PER LA MITIGAZIONE DEI RISCHI IDROGEOLOGICI

A1) INDIRIZZI PRESCITTIVI PER GLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE NEGLI AMBITI DEL FONDOVALLE

Tutti gli interventi sui tessuti urbani consolidati e sui tessuti storici dovranno prevedere l'adozione di specifici interventi di mitigazione del rischio. In particolare si riportano le soluzioni che devono essere previste in fase attuativa e progettuale al fine del rilascio del titolo abilitativo:

1. la superficie topografica dovrà essere conformata in modo da evitare l'accumulo e il ristagno superficiale delle eventuali acque di esondazione ed in modo da impedire alle stesse il raggiungimento delle superfici abitate del fabbricato;
2. nell'area circostante il fabbricato dovrà essere mantenuta la maggiore superficie libera possibile, così da non incidere in modo significativo sulla capacità di deflusso;
3. le aperture principali dovranno essere rivolte verso valle, ovvero in senso opposto rispetto a quello di provenienza delle eventuali acque di esondazione;
4. naturalmente, come già previsto dalla vigente normativa, dovrà essere impedita la realizzazione di manufatti (o l'accumulo di materiali) che possano ridurre la sezione di invaso dell'alveo.

A2) INDIRIZZI PRESCRITTIVI PER TRASFORMAZIONE IN AREE COLLINARI E LUNGO LA PENDICE MONTUOSA

Per gli edifici localizzati lungo la pendice montuosa gli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico devono essere rivolti alla corretta gestione delle acque di scorrimento superficiale e di quelle sotterranee, infatti la loro mancata regimazione comporterà, inevitabilmente, fenomeni erosivi con ripercussioni negative (seppur attraverso differenti modalità variabili da luogo a luogo) sulle condizioni geostatiche del pendio.

Per gli interventi posti in tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

1. tutte le strutture di futura realizzazione e/o interventi su edifici esistenti dovranno essere dotate di una puntuale ed efficiente rete di raccolta delle acque meteoriche, che dovranno essere convogliate entro appositi punti di scarico (fognatura, cunetta stradale, ecc.) evitando dispersioni nel sottosuolo;
2. gli interventi che comporteranno un'alterazione della morfologia del territorio dovranno essere eseguiti evitando di creare situazioni che possano favorire la concentrazione o l'accumulo delle acque meteoriche e che comporterebbero, inevitabilmente, l'innesco di fenomeni erosivi o l'infiltrazione delle acque nel sottosuolo;
3. la realizzazione di muri si sostegno dovrà essere accompagna dalla messa in opera di adeguati sistemi di drenaggio e di sfogo delle acque sotterranee;
4. le strade dovranno prevedere opere di regimazione idraulica (canalette longitudinali e trasversali, ecc.);
5. i corsi d'acqua, con le relative opere di regimazione idraulica, i muri di sostegno e le superfici boscate, dovrebbero essere periodicamente pulite e mantenute in modo da prevedere le situazioni di rischio e valorizzare, nel contempo, l'aspetto estetico del territorio;
6. naturalmente, come già previsto dalla vigente normativa, dovrà essere impedita la realizzazione di manufatti (o l'accumulo di materiali) che possano ridurre la sezione di invaso dell'alveo;
7. evitare la formazione di superfici denudate provvedendo all'attuazione di operazioni di rinverdimento (con specie autoctone e compatibili con la fascia fitoclimatica);

8. provvedere ad un costante monitoraggio del territorio nel quale si vive segnalando tempestivamente eventuali problematiche agli enti competenti

APPENDICE 2 _ CRITERI E INDIRIZZI PER LA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

APPENDICE 2 _ CRITERI E INDIRIZZI PER LA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

Tutte le trasformazioni sul territorio comunale in attuazione degli indirizzi del PdR dovranno integrare le seguenti indicazioni.

Il mancato recepimento degli indirizzi, con particolare riferimento a quelli prescrittivi, se non giustificato da particolari impedimenti tecnici e/o economici, implica causa di non rilascio del titolo abilitativo o di non approvazione del Piano Attuativo.

Di seguito sono riportati gli indirizzi definendone esplicitamente la loro cogenza.

I presenti indirizzi si articolano in

A) indirizzi energetici, che contengono anche i requisiti minimi per l'ottenimento delle premialità previste dal Piano;

B) indirizzi progettuali, che costituiscono indirizzi volti ad orientare le trasformazioni verso il miglioramento della qualità urbana. Gli indirizzi progettuali costituiscono il riferimento per tutte le trasformazioni e per tutti gli interventi edilizi in attuazione del PdR (anche per piani attuativi e PII);

C) indirizzi per le trasformazioni complesse (requisiti per la qualità urbana che devono essere previsti in tutti i piani attuativi e nei programmi integrati di intervento).

D) indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico delle trasformazioni

A) INDIRIZZI ENERGETICI

A1.Indirizzi cogenti per tutte le trasformazioni (prescrittivi)

a) Tutte le trasformazioni edilizie previste dal presente Piano dovranno rispettare le normative nazionali e regionali in materia di risparmio energetico, nonché le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

A2.Indirizzi cogenti per l'ottenimento del bonus volumetrico (prescrittivi)

a) Casi di nuova costruzione.

Per i casi di nuova costruzione si prevede un bonus volumetrico pari al 5% della volumetria consentita se l'edificio risulta nell'attestato di certificazione energetica in classe A secondo la classificazione CENED.

b) Casi di nuova costruzione in sostituzione.

Per i casi di nuova costruzione in sostituzione di edifici esistenti si prevede un bonus volumetrico pari al 10% della volumetria consentita se l'edificio risulta nell'attestato di certificazione energetica in classe A secondo la classificazione CENED.

c) Casi di interventi sull'esistente (esclusa demolizione totale e ricostruzione).

Per i casi di intervento su edifici esistenti, ad esclusione di quelli che prevedono la demolizione totale e la conseguente ricostruzione, si prevede un bonus volumetrico pari al 10% della volumetria consentita se a seguito dell'intervento l'edificio migliora le prestazioni energetiche risultando nell'attestato di certificazione energetica almeno in classe B secondo la classificazione CENED.

A3.Indirizzi per il miglioramento delle prestazioni energetiche e per la sostenibilità ambientale (orientativi)

Si riportano di seguito alcune soluzioni tecnologiche e buone pratiche da privilegiare, tese ad indicare indirizzi orientativi per l'ottenimento di alti standard qualitativi dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della sostenibilità ambientale:

a. Orientamento ottimale dell'edificio rispetto al percorso solare;
b. Distribuzione volumetrica e articolazione degli spazi interni favorevoli all'attivazione di meccanismi di ventilazione e climatizzazione naturale;
c. Utilizzo di adeguati sistemi di schermatura solare per evitare il surriscaldamento estivo;
d. Applicazione di soluzioni tecniche volte alla riduzione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva;
e. Realizzazione di involucri caratterizzati da buone prestazioni termoigrometriche;
f. Installazione di soluzioni tecniche volte al controllo degli inquinanti indoor;
g. Utilizzo di legname di provenienza certificata;
h. Utilizzo di materiali riciclabili, riciclati, o comunque a basso contenuto di energia grigia;
i. Utilizzo di collettori solari per produzione di acqua calda;
j. Installazione di pannelli fotovoltaici per produzione di elettricità;
k. Generazione di calore con fonti rinnovabili (geotermia, biomasse, ...);
l. Utilizzo di impianti per la produzione del calore e per la climatizzazione ad alta efficienza;
m. Utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura;
n. Regolazione locale della temperatura ambiente;
o. Recupero di calore dagli impianti di ventilazione meccanica;
p. Utilizzo di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane;
q. Contabilizzazione individuale dei consumi;
r. Regolazione del flusso di acqua dalle cassette WC;
s. Predisposizione per rete duale;
t. Uso di serre per la captazione solare, nel caso in cui comportino effettivamente benefici dal punto di vista del risparmio energetico e del comfort abitativo ;
u. Riduzione inquinamento luminoso esterno e uso di apparecchi a basso consumo;
v. Realizzazione di coperture verdi;
w. Utilizzo di superfici permeabili (tipo prato armato) per le aree a parcheggio;
x. Realizzazione di sistemi e le soluzioni tecniche per il risparmio energetico o connesse all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia integrati con le parti dell'edificio in modo da rispettare i caratteri dello stesso e dell'intorno.

B) INDIRIZZI PROGETTUALI PER LE TUTTE LE TRASFORMAZIONI SUI TUC

Ciclo idrogeologico / acqua (prescrittivi)

Tutti gli interventi di recupero, sostituzione e completamento edilizio (se attuati con titolo abilitativo convenzionato) e le trasformazioni degli Ambiti speciali dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione della una rete di raccolta e distribuzione dell'acqua piovana degli spazi ad uso pubblico e privato da utilizzare per usi non idropotabili.

Tutti i progetti dovranno prevedere le soluzioni tecnologiche al fine della separazione delle acque reflue.

Tutte le trasformazioni dovranno prevedere l'utilizzo di soluzioni tecnologiche atte alla riduzione dei consumi idrici e alla sostenibile gestione del ciclo delle acque.

Tutte le trasformazioni dovranno prevedere una superficie drenante minima di 50% o in alternativa soluzioni atte a garantirne i medesimi effetti.

Indirizzi morfo-tipologici (orientativi)

1. Curare la progettazione di spazi urbani pubblici, semipubblici, aree di contorno, percorsi di distribuzione interna, delle aree a verde, dei parcheggi etc..
2. Valorizzare con interventi specifici viali, parchi, giardini.
3. Relazionarsi alle forme consolidate del sito per identificare il migliore inserimento ambientale dell'intervento.
4. Differenziare gli affacci rispetto alla rete viaria e curare gli innesti della rete di comunicazione interna all'insediamento sulla rete di viabilità principale.
5. Attuare interventi di moderazione del traffico nel comparto urbano di riferimento e contribuire alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza degli itinerari della mobilità ciclo-pedonale, sia di tipo urbano sia di connessone con gli spazi aperti.
6. Contenere le aree a parcheggio privato in superficie.

Indirizzi per la mitigazione e la compatibilizzazione visiva (orientativi)

1. Si indica di evitare la realizzazione di volumi complessi e dissonanti.
2. Si indica di connotare gli spazi di accesso all'insediamento.
3. Si indica di utilizzare elementi visivamente permeabili nel delimitare le proprietà al fine di contenere l'effetto di frammentazione.

Recinzioni e accessi carrai (prescrittivo)

1. Le recinzioni lungo i confini con sedi stradali e pubbliche dovranno essere realizzate in legno ed in ferro con disegno semplice, oppure con siepi o alberature; esse dovranno verificare quanto segue:
   a. recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.50, ammissibile fino a mt. 1,00 quando lo stesso svolge funzioni di muro di contenimento per terreni con pendenza naturale purché realizzati in pietra locale.

b. recinzioni tra aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 2.00 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di oltre ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante.

2. Qualora il dislivello fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno superasse ml 1.50 occorrerà prevedere opportuni terrazzamenti realizzati in pietra locale.
3. I cancelli dovranno essere realizzati di norma con un arretramento di m. 4.50 dalla strada, esclusi eventuali marciapiedi. E comunque dovranno consentire la sosta di una autovettura fuori dal cancello senza invadere la sede carrabile.
4. Nelle zone agricole sono ammesse recinzioni delle sole aree di pertinenza dei fabbricati.

Muri di sostegno (prescrittivo)

1. I muri di sostegno in genere dovranno avere altezza massima di metri 2.00, ad eccezione dei muri all'interno delle proprietà private che delimitano le rampe di accesso alle autorimesse interrate che potranno avere altezze superiori. Qualora risultasse una altezza superiore ai 2 metri dovranno essere adottati opportuni accorgimenti finalizzati ad interrompere la percezione visiva del muro di sostegno (arretramenti, fioriere, ecc)

C) INDIRIZZI PER I PIANI ATTUATIVI ALL'ESTERNO DEI NAF ED I PII

Interventi di mitigazione e per gli spazi verdi (prescrittivi)

1. Le aree destinate a verde non dovranno prevedere edificazioni e superfici impermeabili
2. Impianti arborei dovranno essere coerenti con gli indirizzi del PIF della comunità modana e dovranno prevedere l'utilizzo di sole specie autoctone.

Rete raccolta e trattamento acqua piovana per utilizzi non idropotabili. (prescrittivi)

1. I piani attuativi dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione di una rete di raccolta e distribuzione dell'acqua piovana degli spazi ad uso pubblico e privato da utilizzare per usi non idropotabili. La rete di distribuzione dell'acqua raccolta dovrà permettere almeno l'irrigazione del verde pubblico e privato.
2. Tale rete dovrà essere realizzata come opera di urbanizzazione primaria.

Percorsi ciclopedonali e strade interne ai comparti residenziali (prescrittivi)

1. Tutti i piani attuativi devono contemplare interventi atti a garantire la continuità delle percorrenza ciclopedonali e di queste con gli spazi a verde pubblici definiti internamente ai comparti.
2. Tali percorsi, nel rispetto della normativa vigente, potranno essere costituiti da piste ciclopedonali in sede propria, da percorsi ciclopedonali in sede promiscua o entro strade di tipo residenziale.
3. I piani attuativi residenziali dovranno dare specifiche indicazioni circa le caratteristiche dimensionali e tipologiche delle strade interne ai comparti, che di norma dovranno essere di tipo residenziale (ZTL, zone 30) e quindi con priorità alle percorrenze ciclopedonali.

Parcheggi di uso pubblico (prescrittivo)

1. I parcheggi di uso pubblico devono essere previsti in spazi appositi al di fuori della sezioni tipo delle strade. Le tipologie preferibili sono quelle “a pettine” o “a lisca di pesce”.
2. La pavimentazione delle aree a parcheggio di uso pubblico dovrà essere realizzata con tecniche che consentano un adeguato drenaggio delle acque meteoriche.
3. Dovrà essere prevista adeguata sistemazione a verde con alberatura ombreggiante, aiuole, ecc.

D) INDIRIZZI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

A fronte dell’elevato pregio paesaggistico del contesto di Bellagio, sarebbe auspicabile che la documentazione ai fini del rilascio del titolo abilitativo di tutte le trasformazioni in tutto il territorio comunale comprendesse una adeguata documentazione atta a dimostrare lo stato del contesto paesaggistico e le trasformazioni previste su questo a seguito dell’intervento proposto (a titolo di esempio: foto-inserimenti da visuali rilevanti e/o monumenti e luoghi rilevanti…).

D1) tutela e valorizzazione delle visuali (prescrittivi)

1. Nelle trasformazioni all’interno di nuclei urbani, è necessario rispettare i “coni” visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto con particolare attenzione alle emergenze architettoniche e paesaggistiche.
2. Nelle trasformazioni all’esterno ed all’interno dei nuclei urbani dovranno essere preservati le visuali e i coni ottici oggi esistenti (Carta del Paesaggio). Le trasformazioni non dovranno chiudere e/o alterare tali relazioni percettive e visuali.
3. Tutte le trasformazioni che possono interferire percettivamente (in maniera diretta e/o indiretta) con un bene storico-architettonico e culturale individuato dal PGT e/o da altri strumenti vigenti in materia dovrà garantire la conservazione del valore intrinseco di tali ben ed il rapporto morfologico con il paesaggio circostante.
4. Tutti gli interventi sulle pertinenze (giardini, corpi ed edifici di servizio, piscine) in ambiti agricoli, agricoli paesaggistici e di pregio paesistico-ambientale dovranno prevedere opportune soluzioni progettuali volte alla riduzione degli impatti sul paesaggio e opportune mitigazioni (come la tutela degli individui arborei di pregio presenti, la localizzazione di fasce per la mitigazione visiva…).

D2) tutela delle strade storiche (scale e percorsi pedonali storici)

Tutte le trasformazioni non potranno in alcun modo alterare e/o arrecare impatti ai percorsi storici (mulattiere, scale e percorsi pedonali) sia in ambito urbano che montano. Le trasformazioni non potranno in alcun modo impedire od ostruire la visibilità e gli accessi a tali percorsi.

Tutti gli interventi su tali percorsi dovranno mirare ad un loro ripristino attraverso l’utilizzo di materiali tradizionali (preesistenti e/o compatibili con questi).

D3) Tutela del paesaggio naturale, rurale e agrosilvopastorale

Le trasformazioni del territorio, anche a fini agricoli, non dovranno compromettere i terrazzamenti esistenti. Gli interventi ammessi sui terrazzamenti storici sono solo quelli volti alla loro conservazione e valorizzazione.

Le trasformazioni, anche connesse con le attività agricole, non dovranno comportare una perdita e/o la riduzione delle superfici a pascolo e/o a prato in area montana.

Per tutti gli interventi sul territorio comunale si indica l'opportunità dell'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, o comunque di tecniche rispettose dei valori del paesaggio e degli equilibri ambientali. Tale indirizzo dovrebbe essere attuato, ove possibile, anche nel contesto dei piani e degli interventi di prevenzione e mitigazione/riduzione dei dissesti idrogeologici (in particolare per quanto concerne la messa in sicurezza delle strutture e delle infrastrutture ubicate nelle fasce perifluviali e perilacuali).

APPENDICE 3 _ INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI SUI TESSUTI STORICI E NEGLI AMBITI DEI NAF

APPENDICE 3 _ INDIRIZZI PER TUTTI GLI INTERVENTI SUI TESSUTI STORICI E NEGLI AMBITI DEI NAF

A_ DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARSI (INDIRIZZO PRESCRITTIVO)

Le richieste di intervento nei Tessuti storici e nei Nuclei di Antica Formazione dovranno comprendere la seguente documentazione:

a. Relazione tecnica inerente la storia dell'edificio che ne documenti le origini, delle sue parti e che ne illustri la tipologia, i caratteri originari e gli eventuali interventi subiti nel tempo;
b. Esauriente documentazione fotografica dei fronti, delle coperture (andamento planimetrico ed altimetrico), degli eventuali elementi esterni ed interni di interesse architettonico quali volte, solai pregevoli, portali, forni, pozzi, camini, pavimentazioni, affreschi, particolari decorativi e costruttivi, affreschi, edicole, ferri battuti, ecc., delle aree di pertinenza e del contesto urbano ed ambientale di appartenenza;
c. Estratti dei documenti del PGT inerenti l'edificio ed il lotto (a titolo di esempio: carta del PdR, Carta del Nucleo di Antica Formazione).

B_ INDIRIZZI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI DEI TESSUTI STORICI (PRESCRITTIVO)

Nei casi di edifici di epoca anteriore al 1950, laddove siano riconoscibili caratteristiche tipologiche-architettoniche di pregio, è fatto obbligo di recupero o ripristino delle stesse. In generale, le murature di fabbrica dovranno allinearsi, verso strada, sul filo esterno delle costruzioni preesistenti o, in subordine, circostanti, evitando sfondati, porticati o logge.

Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di facciata le tinteggiature e le coperture, con l'ambiente in cui sono inseriti, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato circostante in modo da rappresentare un inserimento armonico in un tessuto urbano già consolidato.

C_ INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI DEI TESSUTI STORICI (PRESCRITTIVO)

Al fine di perfezionare e finalizzare una maggiore tutela del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, per gli interventi sui tessuti storici e all'interno dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione vengono esplicitati i seguenti criteri morfologici. Le presenti linee guida costituiscono un riferimento generale e non esaustivo al fine di supportare la valutazione dei progetti in sede di procedure autorizzative volte all'ottenimento dei titoli abilitativi ed alla formazione dei piani attuativi.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di emanare con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale norme aggiuntive e specificative delle presenti con particolare riferimento alle tematiche di arredo urbano (tinteggiatura facciate, conformazione vetrine e insegne, illuminazione pubblica e privata, impianti mobili da collocarsi su suolo pubblico, abbattimento barriere architettoniche ecc.). Tali deliberazioni non costituiranno variante al PdR.

Gli interventi edilizi e le sistemazioni degli spazi circostanti inedificati o in edificabili, dovranno essere tutti indirizzati alla tutela e subordinati al ripristino, ove compromessi, dei tradizionali valori architettonici, ambientali e d'uso. In generale, dovranno essere conservati gli elementi architettonici preesistenti reimpiegando, ove possibile, il materiale originario o riproducendone la morfologia. In assenza di documentazione si assumerà come modello quello degli edifici preesistenti e circostanti.

C1) FRONTI E COPERTURE (PRESCRITTIVO)

Per tutti gli interventi edilizi, nel rispetto delle differenti specificità e del valore storico architettonico degli edifici oggetto di intervento, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio o di materiali e tecniche che si armonizzino e si integrino con i materiali e le tecniche del contesto di appartenenza.

Devono essere quanto più possibilmente recuperati i materiali e le tecniche originari, limitando la loro sostituzione nelle coperture, nei balconi, negli infissi, negli intonaci, nei rivestimenti, nelle cornici, nelle decorazioni, nei davanzali, nelle mensole, nelle inferriate e simili, a quegli elementi o parti di essi che risultassero irrecuperabili.

E' obbligatoria la riqualificazione o la qualificazione, contestuale agli interventi, degli alloggiamenti e delle canalizzazioni degli impianti (caldaie, cassette elettriche, contatori, canalizzazioni elettriche e telefoniche) anche secondo eventuali schemi tipo allegati al Regolamento Edilizio.

INDIRIZZI PER I FRONTI

Devono essere conservati i fronti particolarmente significativi e qualora ne emerga il pregio dalla documentazione presentata.

In merito ai materiali ed al trattamento dei fronti si indica che:

a. non possono essere modificate le partiture del fronte, le aperture comprensive di piedritti o spalle ed architravi in pietra, le eventuali cornici marcapiano, le caratteristiche materiche e cromatiche sia dei fronti che delle coperture e i decori ornamentali, i dipinti murali, le edicole, le lapidi, le scritte ed insegne d'epoca; devono essere conservati, quanto più possibile, gli infissi, le porte esterne originali, le balaustre;
b. devono essere inoltre impiegati materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale o materiali e tecniche compatibili con il contesto architettonico, urbanistico ed ambientale di appartenenza.
c. le finiture esterne degli edifici devono essere uniformi a tutta l'unità di intervento; in caso di proprietà distinte e di interventi non contestuali, gli interventi successivi al primo devono uniformarsi alle caratteristiche del precedente in modo da ricomporre l'unità architettonica.

Qualora i fronti presentino decorazioni parietali visibili o rivelate sono consentite solo la pulitura e la protezione.

Vanno tassativamente mantenuti e/o recuperati gli elementi distintivi che caratterizzano l'edificio (icone, modanature di sottogronda, cornici alle aperture, meridiane di facciata, affreschi, decorazioni, elementi decorativi in cemento, ecc).

Sono obbligatori la conservazione ed il ripristino delle strutture a volta ed ad archivolto.

Le canalizzazioni degli impianti e le cassette di alloggiamento devono di norma essere collocate all'interno delle murature, tranne i casi di comprovata impossibilità, o su fronti secondari dell'edificio; le cassette di alloggiamento esterne devono inoltre avere finitura esterna uguale al paramento dell'edificio qualora intonacato o simile almeno per colore negli altri casi.

INDIRIZZI PER LE COPERTURE

I comignoli dovranno essere realizzati in muratura, ed avere finiture uguali a quelle dell'edificio di appartenenza; la loro copertura (cappelli e torrini) dovrà essere realizzata, escludendo elementi prefabbricati, con lastre di pietra locale o con tegole o coppi in cotto.

Laddove siano presenti coperture piane esse potranno essere sempre realizzate a "verde

pensile" o essere pavimentate con pavimentazioni in pietra locale o materiali simili per tessitura e colore, con eventuale sistemazione a verde tipo pergolato e con struttura di sostegno sottile preferibilmente in ferro.

Gli sporti di gronda dovranno essere di dimensioni contenute e, specie negli interventi su edifici rurali tradizionali, rispettare gli aggetti esistenti; non è consentita la "perlinatura" piana dello sporto di gronda.

Lungo le linee di gronda non dovranno essere posate "scossaline" ed i canali di gronda ed I pluviali dovranno essere in lega di zinco-titanio, acciaio zincato, in lamiera zincata o in rame.

Gli impianti tecnologici, ad esempio per l'utilizzo di fonti energetiche naturali rinnovabili dovranno essere di tipologia tale e posati in modo tale da ridurre al minimo la loro visibilità; eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno e non potranno essere né posati sulla copertura, né sui fronti.

La realizzazione di opportuni pacchetti di isolamento delle coperture non è considerata modifica del profilo altimetrico qualora la quota dell'intradosso della copertura stessa rimanga invariata.

Eventuali lucernari dovranno essere di dimensioni ridotte e comunque proporzionate allo sviluppo delle falde; saranno inoltre da privilegiare soluzioni che consentano di contenere l'ingombro entro il profilo esterno della falda o comunque in ogni caso tali da contenere al minimo la loro sporgenza rispetto allo stesso.

Eventuali terrazzi in copertura dovranno essere di tipologia "a tasca" e non dovranno interrompere le linee di gronda, salvo che negli interventi di ristrutturazione edilizia con ricostruzione dell'esistente.

Eventuali abbaini dovranno essere proporzionati allo sviluppo delle falde, dovranno essere di tipologia preferibilmente tradizionale "a casa" con timpano. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ricostruzione dell'esistente nuovi abbaini dovranno uniformarsi per finiture, tecniche e materiali all'edificio ed integrarsi per forma e dimensioni al contesto urbanistico ed ambientale di appartenenza.

L'inserimento di abbaini e la realizzazione di terrazzi "a tasca", specie se finalizzato al recupero abitativo dei sottotetti, può essere autorizzata qualora ciò non contrasti con i caratteri architettonici propri dell'edificio e del contesto urbano di appartenenza.

Gronde

Sono vietate misure e materiali non appropriati al fabbricato ed al contesto. Le gronde dovranno essere realizzate in legno o rivestite da mensole e frontalini in laterizio o beola di foggia tradizionale. I canali di gronda, come le scossaline, non dovranno superare in altezza i cm 20 di parte visibile. I pluviali discendenti dovranno tramutarsi in ghisa (o materiale a questa similare) a mt 2,50 dal marciapiede oppure essere conglobati alla muratura stessa. I canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale purché verniciato di colore scuro e non sporgere dal filo esterno del muro sino all'altezza di 2.50 mt dal marciapiede stradale.

C2) INDIRIZZI PER I FRONTI (PRESCRITTIVO)

Serramenti

Per i serramenti delle finestre dovranno essere usati infissi e telai preferibilmente in legno o con superficie esterna in legno e imposte del tipo a persiana o ad "antone" a doghe , preferibilmente in legno o alluminio con ferramenta e partitura "alla lombarda", verniciati a tinte consone, o avvolgibili.

I serramenti delle finestre non devono avere fermavetro in materiali riflettenti ma dovranno

presentare finiture uguali a quelle del serramento. Qualora i serramenti originari siano di tipologia a più specchiature o a filo interno, tale tipologia deve essere riproposta.

Le porte ed i portoni esterni devono avere telai preferibilmente in legno e battenti in legno o in altro materiale anche verniciato

Le aperture degli ingressi, delle vetrine di negozi etc. devono essere senza serrande esterne e con vetri antisfondamento; possono essere autorizzati eventuali cancelli di chiusura esterna.

Cornici, soglie e davanzali

Per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne, delle vetrine e delle aperture in genere è vietato l'uso di pietra levigata, di marmo, o di qualsiasi materiale riflettente.

Le cornici di contorno di finestre e porte esterne devono essere eseguite, dove già esistenti e dove consentito, con riquadratura ad intonaco civile con malta di calce aerea o pietra.

Nuove soglie e davanzali devono essere in pietra locale o simile, bocciardata, sabbiata o a "taglio sega", oppure eventualmente in legno, ben integrati ad eventuali altri già presenti nell'edificio.

Terrazzi, logge e balconi

Terrazzi, logge e balconi qualora recuperabili devono essere ripristinati nella loro tipologia e nei loro caratteri costruttivi e materiali originari[1]

I terrazzi piani devono essere opportunamente pavimentati con pavimentazioni in pietra locale o materiali simili per "texture" e colore, ed eventualmente sistemati a verde anche a pergolato con struttura di sostegno sottile metallica o legno.

I parapetti in ferro devono essere di tipo tradizionale a bacchette di sezione quadrata o circolare posate verticalmente su ferri piatti posti alla base e alla quota del corrimano; essi devono essere conservati soprattutto se di tipo tradizionale lavorato a "ferro battuto" ed il loro uso è obbligatorio nel caso di balconi in pietra o in c.a., o terrazzi piani

I parapetti in legno dovranno avere montanti verticali posti a distanza anche irregolare e traverse orizzontali di protezione, ed il loro uso è consentito solo su balconi in legno con elementi portanti in legno.

C3) INDIRIZZI PER INTONACI E FACCIATE (PRESCRITTIVO)

Per i piani di fondo dei fronti sono consentiti la tipologia a pietra a vista, a raso-pietra ad intonaco a civile, rustico e strollato, è obbligatorio l'uso di tecniche locali tradizionali, e l'utilizzo di malte di calce aerea, e limitatamente agli edifici recenti o agli interventi di ricostruzione, anche l'uso di malte di calce idraulica o cementizie, a seconda del supporto esistente; è vietato l'uso di intonaci plastici.

Le finiture raso-pietra, specie nei nuclei montani, se eseguite su murature in pietrame di buona o discreta qualità devono essere realizzate in modo da lasciare a vista la maggior parte del

[1] Si intendono quali balconi a foggia tradizionale le seguenti tipologie di balconi "a tutto fronte" (balconi di contenuto aggetto, mediamente pari all'aggetto della gronda, di sviluppo orizzontale esteso all'intero o quasi intero fronte, e con arretramento rispetto all'angolo, pari alla dimensione trasversale della muratura d'ambito); balconi "a lobbia", "balconi in pietra" (si intendono balconi costituiti da lastre di pietra locale sabbiata, bocciardata o a tagliosega posate direttamente su mensole della stessa pietra o metalliche); "balconi in legno" si intendono balconi con assito in legno direttamente posato su mensole in legno o metalliche.

paramento in pietra e limitando l'uso delle malte all'intasamento degli interstizi; per gli edifici che presentano paramenti esterni in pietra a vista è ammessa solo la stilatura delle fughe con malta di calce in posizione arretrata rispetto alla filo esterno della muratura stessa; per gli edifici che presentano paramenti in pietra a vista male eseguita con rappezzature di intonaco, si dovrà procedere alla asportazione ed alla picchiettatura dell'intonaco per predisporre la superficie ad una adeguata stabilitura con intonaco a base di calce aerea o anche idraulica; nel caso di tipologia originaria di paramento esterno dell'edificio non uniforme essa potrà essere mantenuta e qualora originariamente l'intonacatura fosse limitata alla superficie del solo prospetto principale, tale modalità dovrà essere riproposta.

Non sono consentiti rivestimenti in legno tipo "perlinature"

Le zoccolature, dove consentite, devono essere in intonaco strollato, rustico o civile, o in pietra locale bocciardata, sabbiata o "taglio sega"; le zoccolature possono essere in pietra, ad intonaco strollato, rustico e civile qualora il paramento esterno sia ad intonaco civile, solo ad intonaco strollato qualora il paramento esterno sia ad intonaco rustico; non sono mai consentite zoccolature in caso di finitura della superficie muraria del fronte in pietrame a vista o a rasopietra; è vietato anche per le zoccolature, l'uso di intonaci o rivestimenti plastici o ceramici, di cementi e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.

Colore

Per le tinte vanno usate tonalità adeguate che riprendono quelle preesistenti, dove documentate. La coloritura delle facciate, delle inferriate e dei serramenti visibili dall'esterno, dovrà essere eseguita con tecnologie tradizionali o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti.

Nel caso di paramenti ad intonaco rustico o strollato il colore deve essere contento nell'impasto delle malte ed a base di pigmenti naturali; devono essere riproposte le coloriture originarie dove riconoscibili, in altro caso la coloritura deve definirsi all'interno della gamma delle "terre", dei bianchi o dei grigi da motivare a campione, secondo il carattere dell'edificio e l'ambito di appartenenza; qualora originariamente i paramenti esterni presentino riquadratura delle aperture intonacata a civile, essa deve essere ripristinata o riproposta con le stesse proporzioni e sagoma.

Le tinteggiature, nel caso di rifacimento degli intonaci, sono consentite solo qualora il paramento sia ad intonaco civile e devono essere eseguite mediante l'uso di tinte a base di pigmenti naturali, di silicati o a calce, con l'esclusione di tinte a base di prodotti sintetici, idropitture, pitture plastiche, pitture al quarzo; è sempre vietato l'uso di impermeabilizzanti plastici.

C4) INDIRIZZI PER GLI SPAZI APERTI (PRESCRITTIVO)

Recinzioni

Di norma sono sconsigliate nuove recinzioni. Sono da ripristinarsi i muri tradizionali ove presenti. Eventuali nuove recinzioni potranno essere in muratura piena, in pietrame a vista o rasopietra o intonacata.

Spazi aperti

Dovranno essere conservati gli spazi aperti a giardino, orto. Gli eventuali interventi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche architettoniche ed arboree originarie se di pregio e comunque all'incremento della dotazione arborea; essi non potranno essere pavimentati salvo che per la realizzazione dei soli accessi pedonali e carrabili.

Negli spazi aperti a cortile sono ammessi gli interventi per la realizzazione di pergolati, giardini

d'inverno, dehors (per locali di pubblico esercizio) e con coperture stagionali anche realizzate in ferro e vetro o comunque con materiali e tipologie idonee al contesto, l'illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, pavimentazioni, verde, ecc., dovranno essere realizzati con l'impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano. e con caratteristiche tipologiche che la rendano rimovibile. Tali strutture non sono computate ai fini volumetrici ma concorrono al pagamento del costo di costruzione. Se realizzate su spazi pubblici , l'area occupata sarà assoggettata al pagamento dell'occupazione di suolo pubblico. Alla scadenza dell'occupazione in assenza di rinnovo la struttura dovrà essere rimossa con oneri a carico del concessionario.

Se su spazi privati l'autorizzazione è gratuita e comunque la struttura dovrà essere rimossa alla scadenza dell'autorizzazione con oneri a carico del concessionario richiedente.

Dovranno essere conservati o ripristinati i passaggi ed i percorsi di connessione interna urbana ed i percorsi di connessione di versante che consentono di mantenere o integrare un sistema di fruizione e viabilità pedonale separato ed alternativo ai percorsi veicolari; non sono consentite nuove recinzioni o strutture che alterino il sistema dei passaggi esistenti e la consolidata integrazione tra spazi pubblici e privati.

Dovranno essere conservati ed eventualmente ripristinati attraverso opportune tecniche di recupero i singoli elementi architettonici d'arredo, quali muri, fontane, scalinate, edicole, "santelle", lapidi commemorative ecc..

Le nuove pavimentazioni di corti, cortili o spazi aperti in genere devono essere realizzate in acciottolato, in selciato in lastre, in pietra locale o simile posate a corsi irregolari e con lavorazione bocciardata, sabbiata o a "taglio sega", o in cubetti in pietra grigia, limitando al minimo l'uso di malte di intasamento e di sottofondi; non sono consentite pavimentazioni con superfici lucide o riflettenti.

Giardini e verde urbano

Poiché il patrimonio arboreo va soggetto a forme di decadenza, nel caso di alto valore (monumento naturale) dell'albero si richiede una attenzione conservativa assoluta (dendrochirurgia, restauro, rivitalizzazione) utilizzando esperti botanici. Nel caso invece di necessari abbattimenti, vanno sostituiti con esemplari della stessa specie, nel rispetto dei disegni originari del giardino (mappe, catasto, documenti storici) ed impiegando esemplari (con dimensioni quanto più possibile vicino a quelli abbattuti, con un'altezza minima di tre metri nel caso di alberi di grosse dimensioni). Tale normativa vale anche per i viali presenti nel tessuto urbano. Non sono ammesse modifiche alcune nel disegno dei giardini storici, dove deve prevalere la manutenzione ed il restauro conservativo. Le nuove alberature dovranno essere preferibilmente scelte tra le essenze nostrane con l'esclusione delle conifere come alberatura esclusiva.

La piantumazione prevista in parcheggi debba essere realizzata facendo uso di specie non rientranti nella Lista Nera (DGR 7736/2008).

C5) INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI ACCESSORI (PRESCRITTIVO)

I fabbricati accessori esistenti, qualora autorizzati, devono essere riqualificati con finiture simili a quelle dell'edificio di cui costituiscono accessorio e/o degli edifici che costituiscono il contesto architettonico, urbanistico, ambientale di appartenenza.

Gli accessori costituiti da tettoie o manufatti di tipo provvisorio, qualora autorizzati, dovranno essere riqualificati anche mediante parziali tamponamenti in legno a doghe, o con manti di

copertura a lastre piane in pietra locale ("pioda") o simile, o materiali ad essa simili per "texture"e colore (es: tegole o coppi di cotto) ed uniformi alle coperture dei fabbricati principali..

C6) INDIRIZZI PER LA CARTELLONISTICA ED INSEGNE (PRESCRITTIVO)

Sono da conservare e ripristinare le insegne esistenti se pregevoli; le nuove insegne dovranno essere poste nelle specchiature delle vetrine sul fronte murario dell'edificio; in entrambi i casi l'insegna dovrà essere studiata in modo da integrarsi al meglio con i caratteri tipologici dell'edificio stesso e contenuta nelle dimensioni (larghezza, altezza e spessore); le insegne possono essere del tipo su supporto trasparente in cristallo o policarbonato, o in metallo o in lamiera verniciata ed illuminate a luce indiretta; è vietato l'uso di insegne a bandiera se luminose, l'uso di insegne luminose a cassone, l'apposizione di insegne di qualsiasi tipo su balconi.

La collocazione di striscioni, stendardi e locandine può essere concessa a tempo determinato ed esclusivamente per la promozione pubblicitaria di manifestazioni, spettacoli culturali o sportivi.

Le insegne non autorizzate alla data di adozione delle presenti norme e ad esse non conformi devono essere rimosse contestualmente a qualsiasi tipologia di intervento.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni di eventuali Documenti e Regolamenti comunali integrativi.

C7) INDIRIZZI PER LE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED ELEMENTI TECNOLOGICI (PRESCRITTIVO)

In ottemperanza al dettaglio legislativo tutti gli interventi dovranno prevedere accorgimenti tecnici atti ad assimilare idonea accessibilità alle parti comuni ed alle singole unità immobiliari poste anche ai piani superiori. Gli accorgimenti di cui sopra potranno essere attivati, anche nel caso di soluzioni alternative e sostitutive a quelle di legge, solo quando non alterino i caratteri architettonici od artistici degli immobili.

Ascensori e montacarichi

La realizzazione di ascensori e montacarichi negli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle modalità di intervento a cui il singolo edificio è assoggettato, senza alterare il profilo altimetrico delle coperture. Qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala, purchè priva di caratteri di pregio tipologico, gli ascensori ed i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero.

Scale esterne

Le scale esterne qualora recuperabili e specie se in pietra, devono essere ripristinate nella loro tipologia e nei loro caratteri costruttivi e materiali originari; qualora non recuperabili o di nuova fattura devono essere in pietra, in legno o con rivestimento in pietra locale saranno inoltre preferibili le scale con pedata libera senza alzata o con pedata ed alzata a vista, senza intradosso.

Antenne

La collocazione di antenne ricetrasmittenti deve rispondere alle Leggi vigenti in materia ed alla disciplina prevista dal relativo Regolamento comunale; la collocazione di antenne per usi domestici, specie se paraboliche, non può mai essere effettuata su balconi, logge e terrazzi, né sui fronti principali degli edifici; la superficie della parabola andrà inoltre tinteggiata in modo da

ridurre al minimo la sua visibilità.

Illuminazione pubblica

Nel caso di sostituzione dell'illuminazione pubblica nel Borgo di Bellagio e nell'ambito dei NAF è indirizzo prescrittivo il mantenimento delle caratteristiche esteriori come quelle esistenti di tipologia tradizionale.

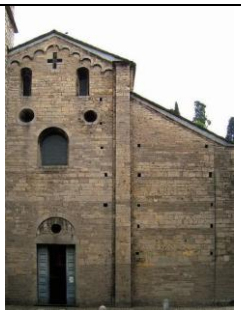
NUOVI EDIFICI (PRESCRITTIVO)

Ogni operazione di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle preesistenze ambientali nel cui ambito l'edificio si colloca. L'inserimento nell'ambiente dei nuovi manufatti non deve necessariamente avvenire mediante la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici della edilizia della città antica, ma potrà realizzarsi seguendo nuovi processi tecnologici, pur nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e sulla base dell'organizzazione fondiaria originaria. In ogni caso è obbligatorio l'inserimento a cortina sui fronti stradali, dei nuovi edifici, qualora questa risulti essere la caratteristica dell'isolato entro cui essi si collocano.

ALLEGATO 1 _ BENI OGGETTO DI TUTELA

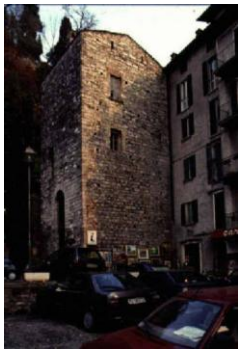
Beni oggetto di tutela: provvedimenti di tutela ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 (fonte: comune di Bellagio, Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Milano)

Oggetto	Vincolo e descrizione	Immagine
Campanile e ruderi di Santa Maria di Loppia	Denominazione da vincolo: CAMPANILE E RUDERI DI S.M. DI LOPPIA --- VEDI ANCHE A.V .352 Tipo provvedimento: L. n. 364/1909 Estremi provvedimento: 1912/05/20	
Cappelletta ed ossario dell'Oratorio di Santa Lucia di San Giovanni	Denominazione da vincolo: CAPPELLETTA - OSSARIO (ORATORIO DI S.LUCIA) Tipo provvedimento: L. n. 364/1909 Estremi provvedimento: 1931/05/06	
Villa Melzi - complesso	Denominazione da vincolo: VILLA MELZI CON GIARDINO, PINETA E COLLINA Tipo provvedimento: L. n. 1089/1939 Estremi provvedimento: 1981/05/30	
Villa Giulia con parco e annessi	Denominazione da vincolo: VILLA GIULIA CON PARCO E ANNESSI --- (VEDI ANCHE N° 471) Tipo provvedimento: L. n. 1089/1939 Estremi provvedimento: 1983/01/14	
Villa Serbelloni Villa Serbelloni - complesso	Denominazione da vincolo: VILLA GIA' SERBELLONI CON ANNESSO GIARDINO Tipo provvedimento: L. n. 1089/1939 Estremi provvedimento: 1930/09/04	
Villa Trivulzio - complesso	Denominazione da vincolo: VILLA TRIVULZIO ORA GERLI CON GIARDINO --- VEDI ANCHE A.V. 24 Tipo provvedimento: L. n. 1089/1939 Estremi provvedimento: 1970/02/19	

Chiesa parrocchiale di S. Giacomo	Denominazione da vincolo: CHIESA PARROCCHIALE DI S. GIACOMO Tipo provvedimento: L. 364/1909 Estremi provvedimento: 1912/05/20	
Fabbricato ad uso sostra con pertinenze	(localizzato presso l'accesso al vialone di villa Giulia) Tipo provvedimento: L. 364/1909 Estremi provvedimento: 1912/12/24	
Pietra Luna	Monumento naturale Data provvedimento: 19/08/22	
Pietra Lentina	Monumento naturale Data provvedimento: 19/04/15	

Beni oggetto di tutela e/o di pregio (fonte http://www.lombardiabeniculturali.it/)

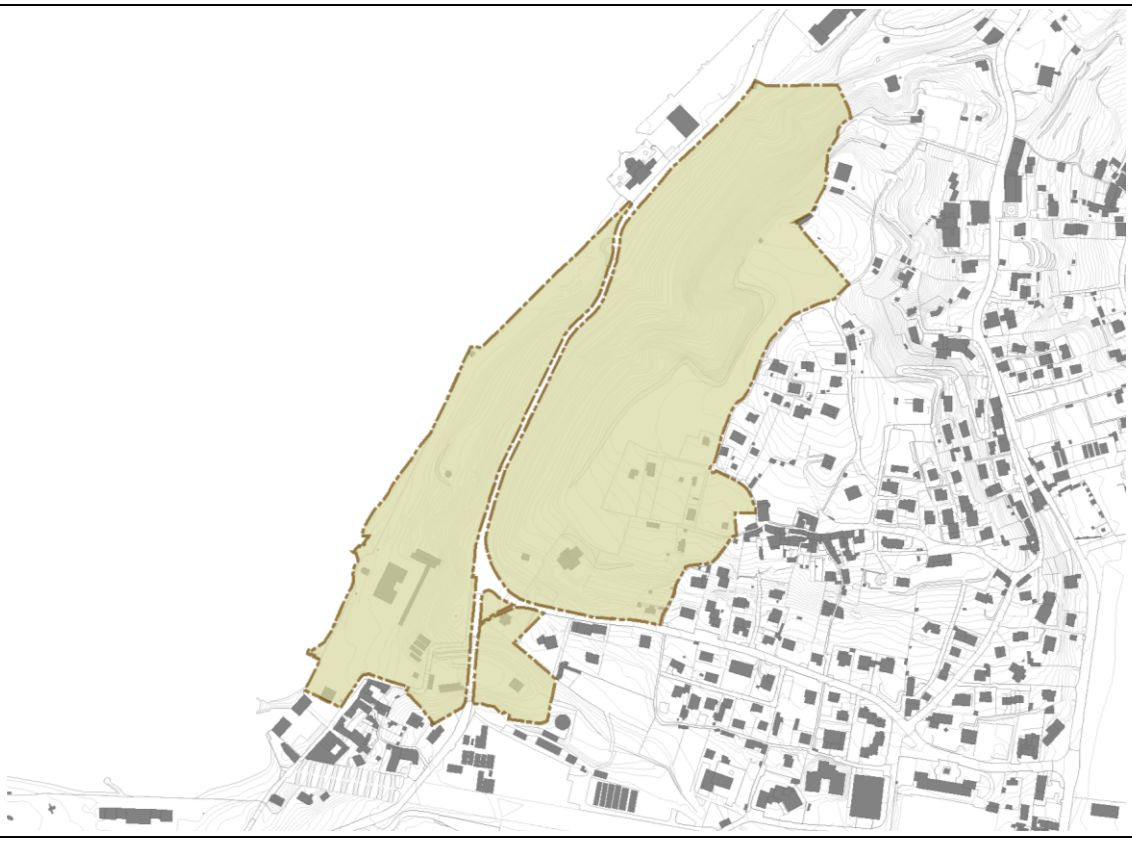
Oggetto	Vincolo e descrizione	Immagine
Villa Trotti complesso	PROVVEDIMENTI DI TUTELA Denominazione da vincolo VILLA TROTTI BENTIVOGLIO CON ANNESSO GIARDINO COMPRESI I DUE APPEZZ. GIA' SORMANI Tipo provvedimento: L. n. 364/1909 Estremi provvedimento: 1917/03/13	
Cappella, coffee house e museo di Villa Melzi	Denominazione da vincolo: VILLA MELZI CON GIARDINO, PINETA E COLLINA Tipo provvedimento: L. n. 1089/1939 Estremi provvedimento: 1981/05/30	

Parrocchia di S. Maria Annunciata, Visgnola, Bellagio	Bene di pregio	
Chiesa di S. Andrea a Guggiate	Bene di pregio	
Chiesa di S. Giorgio	Bene di pregio (NAF – PGT)	
Chiesa di S. Giovanni a San Giovanni	Bene di pregio (NAF – PGT)	
Chiesa di S. Martino a Visgnola	Bene di pregio (NAF – PGT)	
Torre in Piazza San Giacomo	Bene di pregio (NAF – PGT)	

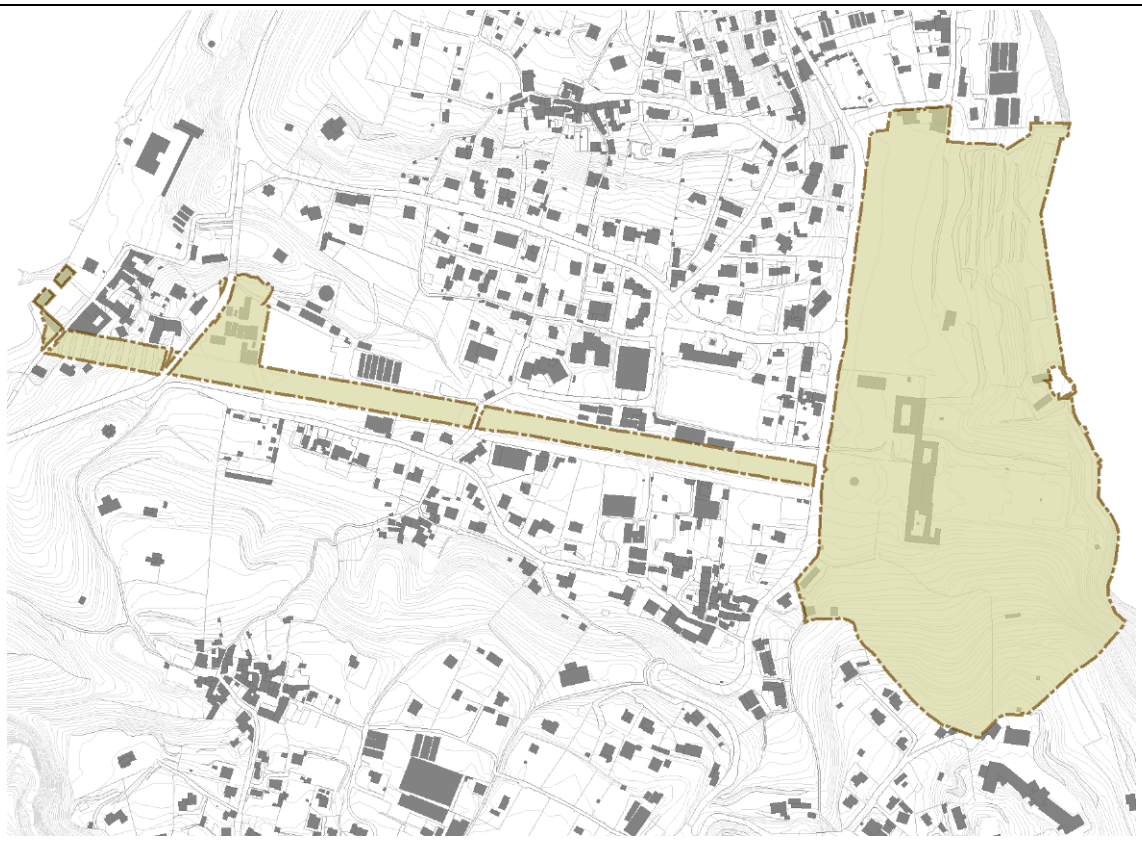
Fasce di rispetto per i beni inseriti in contesti non edificati

In conformità con gli indirizzi del PTCP di Como sono state individuate delle fasce di rispetto per i beni inseriti in contesti non edificati. In particolare, la maggior parte di queste fasce concorre a tutelare il sistema delle ville monumentali di Bellagio che risulta composto, per ognuna di esse, non solo dall'edificio principale ma anche dall'intero complesso comprendente il parco e le attrezzature perilacuali di pertinenza.

Di seguito, per chiarire meglio la localizzazione delle fasce di rispetto appena descritte, si riporta una tabella riassuntiva comprensiva di estratti di mappa. Il perimetro di tali fasce è comunque riportato nella Carta dei Vincoli, nella Carta del Paesaggio e nella Carta dei Tessuti.

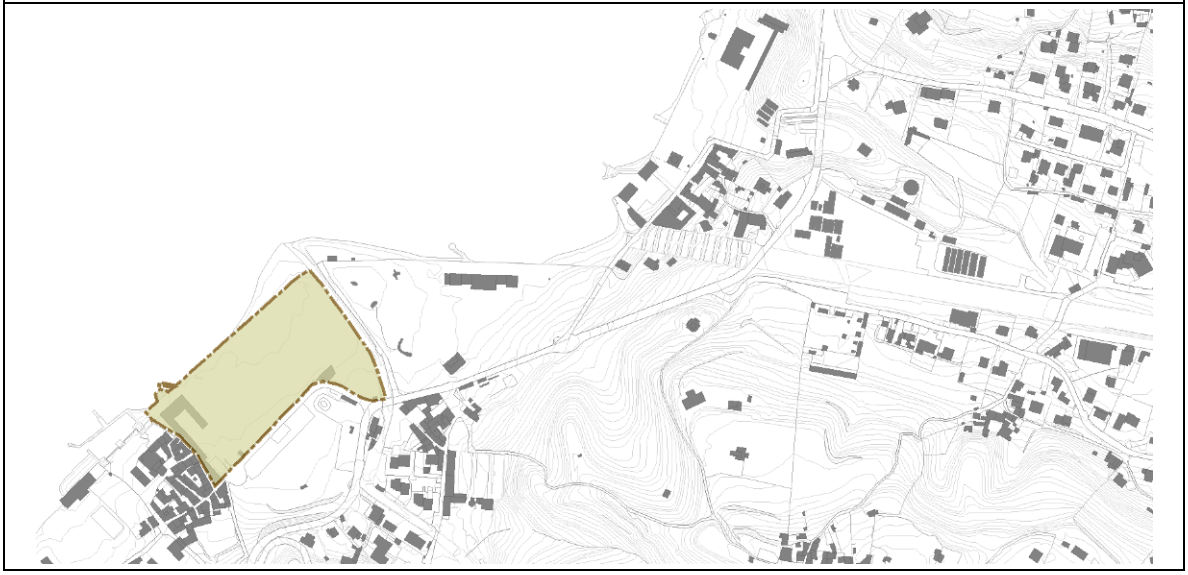
Oggetto: villa Melzi


Oggetto: villa Giulia

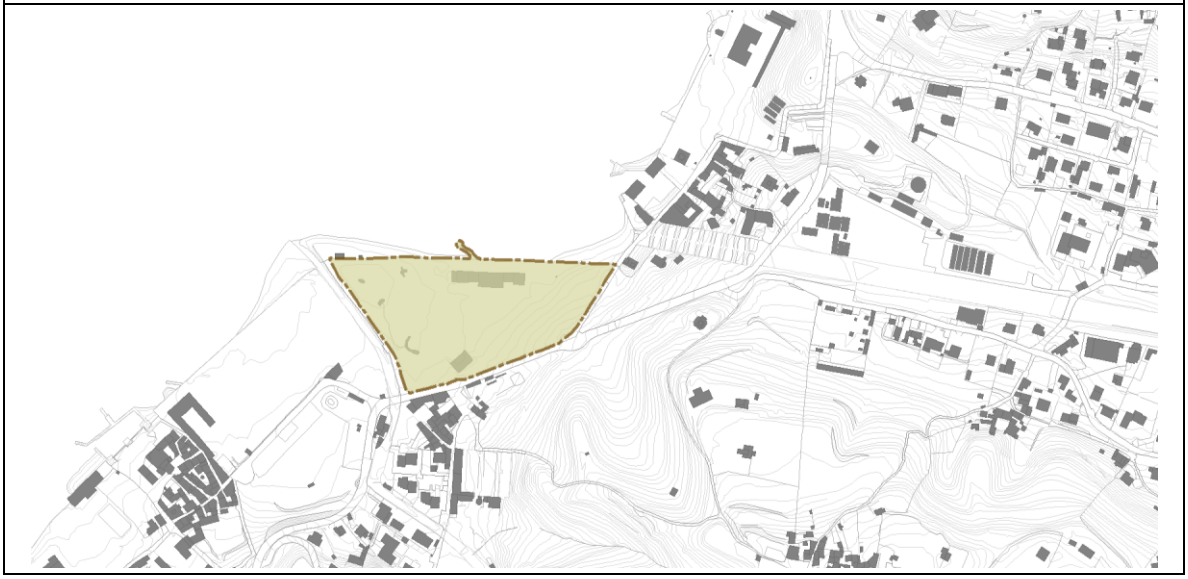


Oggetto: villa Serbelloni

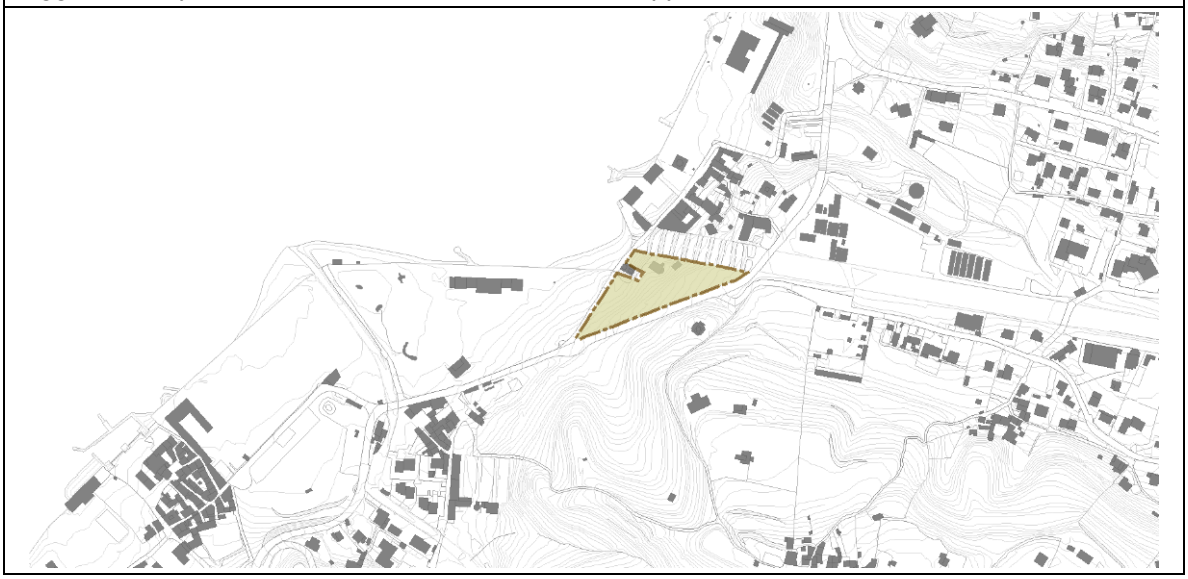
Oggetto: villa Trotti-Bentivoglio



Oggetto: villa Gerli-Trivulzio



Oggetto: campanile e ruderi della chiesa di S.M. di Loppia



Edifici di proprietà pubblica con più di 70 anni (fonte:Comune di Bellagio):

- locale commerciale, piazza dei Canestri 1 (Visgnola);
- serre, Parco Martiri della Libertà;
- RSA, via la Mazzina 14;
- lido, lungolario Marconi 1;
- darsena, lungolario Marconi 3;
- lavatoio;
- municipio, via Garibaldi 1;
- torre, piazza San Giacomo 14;
- biblioteca, via Garibaldi 1;
- scuole, via Vitali 7.