PGT

ARCHITETTO GIORGIO BALDIZZONE
ARCHITETTO GIUSEPPE BARRA
ARCHITETTO ADO FRANCHINI
ARCHITETTO FABRIZIO OTTOLINI

COMUNE DI PEGLIO

PROVINCIA DI COMO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni o dell'adeguamento al parere provinciale di compatibilità al PTCP – con evidenziazione delle modifiche apportate

Giugno 2012

Le presenti norme, modificate in seguito all'accoglimento delle osservazioni o all'adeguamento del PGT al parere di compatibilità al PTCP formulato dalla Provincia di Como, riportano le modifiche al testo adottato nel seguente modo:

~~- con il testo barrato vengono evidenziate le parti di normativa eliminata;~~

- con il testo in corsivo vengono evidenziate le parti di normativa modificata;

- con il testo in grassetto corsivo vengono evidenziate le parti di normativa di nuova introduzione.

Laddove le modifiche derivino dall'accoglimento di osservazioni, viene riportato in calce al testo anche il numero dell'osservazione **n** .

Laddove le modifiche derivino dall'accoglimento di prescrizioni o indicazioni formulate dal parere di compatibilità al PTCP reso dalla provincia di Como viene riportato in calce la notazione grafica **PTCP**

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 3 - FINALITA', VALORE ED EFFICACIA DEGLI ELABORATI

Art. 4 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI NORMATIVE E ATTIVITÀ EDILIZIA IN DEROGA

Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO E CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 6 - INDICI URBANISTICI

Art. 7 - MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI E VERIFICA DEGLI INDICI URBANISTICI

Art. 8 - AREE DI PERTINENZA

Art. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 10 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

TITOLO II - NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE

Art. 11 - DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI

Art. 12 - DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE

Art. 13 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Art. 14- SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

Art. 15- SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE ***E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE*** 9

Art. 16 - DECORO DELL'AMBIENTE UBANO

Art. 17 - ACCESSI VEICOLARI SULLE STRADE PUBBLICHE

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 18 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 19 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

TITOLO IV - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I -CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 20 – AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DELLE REGOLE E RIMANDI AD ALTRI STRUMENTI

CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

SEZIONE I – AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 21- NORME GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 22 - AMBITO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Art. 23 – OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E AZIONI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO URBANO ED EDILIZIO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Art. 24 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Art. 25 – PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO ANTICO DI ARGESIO ~~E COORDINAMENTO CON LA ZONA DI TRASFORMAZIONE TR4~~ **PTCP**
Art. 26 – INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI STORICI ESISTENTI E REGOLAMENTAZIONE DELLE OPERAZIONI EDILIZIE AMMESSE
Art. 27 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU COSTRUZIONI DI RECENTE EDIFICAZIONE
Art. 28- PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ACCESSORI DI RECENTE EDIFICAZIONE
Art. 29 - ULTERIORI PRESCRIZIONI PUNTUALI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

SEZIONE III – AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 30 - TESSUTO RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ
Art. 31 - TESSUTO RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ

SEZIONE IV – AREE PER IL DEPOSITO DI MATERIALI EDILI A CIELO LIBERO

Art. 32- AREE PER IL DEPOSITO DI MATERIALI EDILI A CIELO LIBERO

SEZIONE V NORME PER PARTICOLARI ATTIVITÀ

Art. 33 – MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI
Art. 34 – LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

SEZIONE VI – AREE PER ATREZZATURE TECNOLOGICHE

Art. 35- AREE PER IL ATREZZATURE TECNOLOGICHE

SEZIONE VII – AMBITI DETTAGLIATI DAL PIANO DEI SERVIZI

Art. 36 – RICHIAMO AI CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO III – AREE E INSEDIAMENTI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

Art. 37- AREE AGRICOLE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA'

Art. 38- VALENZA PAESISTICA DELLE AREE AGRICOLE - AREE AGRICOLE PERIURBANE DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Art. 39- NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE IN AREE AGRICOLE

Art. 40- AREE AGRICOLE BOSCATE, PIANI DI ASSESTAMENTO E DI INDIRIZZO FORESTALE

Art. 41- NORMATIVA D'USO DEGLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA NON PIU' ADIBITI AD USO AGRICOLO O EXTRAGRICOLI IN ORIGINE

CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Art. 42 – AREE DI TUTELA PAESISTICA E DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO

42.1 – TUTELA PAESISTICA DI CUI AL D.Lgs 42/2004

42.2 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICOED ARTISTICO AI SENSI DELL'ART.18 DELLE NORME DEL PTCP

Art. 43 - TERRITORI DI ELEVATA NATURALITÀ DI CUI ALL'ART.17 DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.

43.1 – TUTELA DELL' UNITA' TIPOLOGICA DEI "PAESAGGI DELLE VALLI E DEI VERSANTI" INDIVIDUATA DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

43.2 – TERRITORI DI ELEVATA NATURALITÀ DI CUI ALL'ART.17 DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

43.3 – TRACCIATO GUIDA N°14 – VIA DEI MONTI LARIANI.

Art. 44 – RETE ECOLOGICA PROVINCIALE ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 45 – CLASSIFICAZIONE DELLA SENSIBILITÁ PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE E VALUTAZIONE DI INCIDENZA PAESISTICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.

CAPO V – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 46 – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO VI – SISTEMA DELLA MOBILITA'

SEZIONE I – AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 47- AMBITO DELLE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ VIARIA E CICLABILE

Art. 48- LIMITI DI RISPETTO STRADALE

TITOLO V - BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO

Art. 49 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI VINCOLATI

Art. 50 - VINCOLI AMMINISTRATIVI

Art. 51 - VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO

TITOLO VI – NORME FINALI

Art. 52- EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL PIANO DELLE REGOLE

Art. 53 – AREE DISCIPLINATE DAL DOCUMENTODI PIANO – ZONE DI TRASFORMAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI

Il Piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale (art. 10 punto 7, LR12/05), ad eccezione degli ambiti di trasformazione eventualmente individuati dal Documento di Piano ai sensi del 2^ comma, punto e) dell'art.8 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i..

Il Piano delle Regole recepisce sia le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate nel Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere vincolante ed introducono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le indicazioni del Piano delle Regole, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per la edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria o sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione.

L'edificazione o della trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale potranno comunque avere luogo solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo previsto per legge (emesso dall'A.C. o derivante dalle procedure semplificate previste dalla legge).

In ogni caso tutti i progetti di trasformazione edilizia superiori alla manutenzione ordinaria dovranno ottenere, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo, il parere della locale Commissione edilizia integrata da due esperti in materia paesistico ambientale.

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi degli artt. 10 e 10 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e delle successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano delle Regole è costituito oltre che dalle presenti Norme Tecniche dai seguenti elaborati:

- tav C.1.1.1 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:5.000

- tav C.1.1.2 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:5.000
- tav C.1.2.1. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- tav C.1.2.2 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- tav C.2.1.1. Piano delle Regole – Vincoli di difesa del suolo e amministrativi – scala 1:5.000
- tav C.2.1.2 Piano delle Regole – Vincoli di difesa del suolo e amministrativi – scala 1:5.000
- tav C.2.2.1. Piano delle Regole – Vincoli di difesa del suolo e amministrativi – scala 1:2.000
- tav C.2.2.2 Piano delle Regole – Vincoli di difesa del suolo e amministrativi – scala 1:2.000
- tav C.3 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano per il centro storico e i nuclei di antica – scala 1:1.000
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi;
- Relazione.

Art. 3 – FINALITA', VALORE ED EFFICACIA DEGLI ELABORATI

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scale 1/2.000 e 1/1.000, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1092 e successive modifiche e integrazioni.
In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
a) fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
b) fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.
In caso di discordanza fra le definizioni e le prescrizioni urbanistiche contenute nel Regolamento Edilizio e quelle prescritte dalle presenti norme prevalgono queste ultime.
Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva e/o sovraordinata.
Gli elaborati relativi allo "Studio geologico" e al "Reticolo idrico minore" costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
In caso di ambiti in cui si siano consolidati diritti edificatori alla data di adozione del presente piano (convenzioni urbanistiche in atto o titoli abilitativi di intervento diretto efficaci), incompatibili con le norme di difesa del suolo, sono fatti salvi i diritti edificatori,

ma l'edificazione ancora da realizzarsi dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.
Eventuali difformità tra lo stato di fatto o degli edifici e degli altri manufatti esistenti alla data di adozione del PGT sul territorio comunale rispetto a quanto riportato dalla base cartografica del PGT (data base topografico comunale) potrà essere dimostrato (con l'utilizzo di materiale storico, fotografico, fiscale, topografico o di altra natura), in sede di richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione o la trasformazione urbanistica, edilizia o morfologica del territorio comunale, dallo stesso richiedente. Il funzionario o l'autorità preposta al rilascio del suddetto titolo abilitativo potrà dare eventualmente atto della diversa e più esatta consistenza o stato di fatto degli edifici, senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole. Gli adattamenti delle indicazioni del Piano delle regole allo stato di fatto reale comprovato dai richiedenti esclude comunque la possibilità di modificare senza preventiva approvazione di Variante al PdR, la classificazione d'uso dei suoli, la configurazione geometrica degli ambiti e dei perimetri delineati dalle tavole grafiche del Piano delle regole (tavole C.1.1.1, C.1.1.2, C.1.2.1, C.1.2.2 e C.3).
Identicamente quando un intervento edilizio o di trasformazione urbanistica comporti la verifica di indici territoriali o la misurazione di ambiti di intervento, per determinare le superfici e i perimetri reali da assoggettare a tale verifica devono essere realizzati dai proponenti opportuni rilievi tipografici in scala adeguata.
Al fine di perseguire gli obiettivi di salvaguardia ambientale, paesistica e dei caratteri storici e culturali del luogo, nonché al fine di perseguire efficacemente l'obiettivo di valorizzazione turistica del territorio comunale, ogni intervento edilizio o di trasformazione morfologica dei luoghi ammesso dalle NTA è assoggettato all'obbligo del recepimento di quanto prescritto in termini tipologici, di caratteri costruttivi, di materiali e colori, dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti NTA. Nel seguito delle presenti norme ci si potrà riferire ad esso con la dicitura "Repertorio degli interventi" o più semplicemente come "Repertorio".

Art. 4 – RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI NORMATIVE E ATTIVITÀ EDILIZIA IN DEROGA

In conformità ai principi di semplificazione, economicità ed efficacia dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., si rinvia, per quanto non espressamente richiamato dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali vigenti, nonché ai contenuti del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene locale.

Il Permesso di Costruire o gli altri atti abilitativi all'edificazione sono rilasciati in deroga agli strumenti urbanistici di pianificazione esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità previste dall'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e comunque secondo le indicazioni della normativa vigente.
Per gli edifici di proprietà privata la facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico dell'edificio oggetto di intervento.

Art. 5 – DESTINAZIONI D'USO E CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'area o per l'edificio.
E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale.
Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere nei limiti o con le esclusioni previste dalle presenti norme tecniche.
Ai fini della migliore identificazione delle attività principali e di quelle loro complementari o accessorie o compatibili, si elencano le seguenti destinazioni d'uso principali, ulteriormente dettagliate per funzioni complementari:

a) **residenziale**: attività dell'abitare comprendente quali destinazioni d'uso complementari anche quelle di servizio che concorrono ad elevare la qualità dell'abitare per i residenti insediati sul territorio comunale. In particolare si elencano:
   - attività commerciali di vicinato
   - esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
   - attività di sportello di agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere se aperte al pubblico per lo svolgimento di attività di servizio alla popolazione;
   - attività di ristorazione o ricettive, anche riferibili a categorie paracommerciali;
   - sale di spettacolo;
   - sale da gioco e locali per lo svago;
   - sedi di patronati e sindacati;
   - studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professione;

- centri culturali, sociali e religiosi;
- attività artigianali di servizio alla residenza quali parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e in genere ogni altra attività di supporto alle attività residenziali;
- attività di assistenza socio sanitaria (farmacie, studi medici, consultori, sedi di associazioni, asili nido, ecc..);
- attività varie di servizio pubblico alla popolazione, e comunque in genere tutte quelle attività che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale e della perfetta integrazione con gli edifici residenziali esistenti o di limitata entità e degli spazi necessari per il loro svolgimento sono assimilabili alla residenza.

b) **produttiva (artigianale e industriale)**: attività volta alla produzione e trasformazione di beni, comprensive degli spazi accessori necessari, quali magazzini o depositi, nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.
A titolo esemplificativo si elencano:
- industrie
- industrie insalubri;
- artigianato produttivo;
- attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni;
- logistica (trasporto, stoccaggio e ricomposizione dei carichi di merci);
- uffici integrati nell'uso produttivo;
- laboratori scientifici di ricerca e centri di analisi, di progettazione, di formazione e istruzione, archivi, mense, infermerie, uffici, esposizioni e vendita diretta dei propri prodotti, qualora non si configurino come attività autonoma rispetto all'attività produttiva e comunque nel limite massimo del 30% della sua Slp.
Comprende quali destinazioni d'uso compatibili quelle poste al servizio degli addetti delle attività produttive, quali mense o attività di ristorazione, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, attività di assistenza socio sanitaria;

c) **commerciale:** attività volte alla commercializzazione, a vario titolo, di prodotti di qualsiasi genere. Essa comprende:
- commercio al dettaglio, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;
- commercio all'ingrosso, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;

- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, come definiti dalla LR 30/2003 e s.m.i.;
- centri di telefonia in sede fissa, come definiti dalla legislazione vigente in materia;
- distributori di carburante per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia.

d) **deposito di materiali a cielo libero**: attività assimilabili ad attività produttive o attività di supporto alle stesse esercitabili su superfici prive di costruzioni, che non necessitano la verifica di indici e parametri urbanistici e prive di emissioni in atmosfera o di acque di processo derivanti da cicli produttivi;

e) **direzionale e terziaria specifica**: attività di servizio con finalità di lucro configurabile come attività economica autonoma finalizzata ad erogare servizi commercializzabili indipendentemente dai fabbisogni della popolazione residente o dell'apparato produttivo locale, come ad esempio:
   - sedi di attività finanziarie, bancarie e assicurative;
   - sedi di intermediazione commerciale;
   - attività immobiliari;
   - servizi di informazione e di comunicazione (attività editoriali, telecomunicazioni, elaborazione dati, servizi di informatica, produzione cinematografica, televisiva e radiofonica, internet center, ecc.);
   - noleggio e servizi di supporto alle imprese;

   Esse sono spesso caratterizzate dalla specifica caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività o per il generalizzato cambio d'uso indotto sugli edifici non specificatamente progettati per tale destinazione. In genere essa non è assimilabile alla residenza.

f) **ricettiva:** attività che consente la permanenza temporanea di persone per fini di lavoro, fruitivi o di riposo e ristoro. Essa comprende ad esempio insediamenti quali alberghi, ristoranti, residence, attività congressuali, ecc.. ed in genere tutte le attività ricettive previste dalla *L.R.15/2007 - Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*. In particolare sono ricomprese tra le attività ricettive anche le forme di alloggio turistico temporaneo denominate di "*albergo diffuso*" ai sensi della lettera e-bis)comma 1art.23 della stessa LR 15/2007, consistente in un attività alberghiera caratterizzata "…. *dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento ed accoglienza, ed eventualmente delle sale di uso comune, ristorante e spazio vendita per i prodotti tipici locali, e dalla dislocazione delle camere o alloggi in uno o più edifici separati, anche con destinazione residenziale, purché situati nel medesimo*

comune o in quelli limitrofi a una distanza non superiore a metri 400 dal corpo centrale, purché sia garantito il rispetto dei requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti dalla vigente normativa per lo svolgimento dell'attività alberghiera; lo stabile centrale e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di proprietà di soggetti distinti a condizione che venga garantita la gestione unitaria dell'albergo a norma dell'articolo 22, comma 1(della LR 15/2007); *lo stesso servizio, con i medesimi requisiti, può essere offerto anche nelle baite presenti sul territorio montano (*laddove ammesso dalle presenti NTA)*, così come identificato dalla legge regionale 15 ottobre 2007, n. 25 (Interventi regionali in favore della popolazione dei territori montani)", purché le stesse non siano interessate da alcuna produzione agricola da almeno un triennio.*

Sono inoltre comprese in questa destinazione d'uso tutte le altre forme di ricettività non alberghiera previste dalla stessa LR15/2007, ovvero

a) case per ferie;
b) ostelli per la gioventù;
c) rifugi alpinistici e rifugi escursionistici;
d) esercizi di affittacamere;
e) case e appartamenti per vacanze;
f) bed & breakfast;
g) bivacchi fissi.
h) attività ricettive all'aria aperta

g) **ricovero di autovetture**: parcheggi coperti, silos, autorimesse, che presuppongono la realizzazione di specifiche costruzioni o l'occupazione di specifici spazi per lo svolgimento dell'attività di parcamento quale attività commerciale o di servizio autonoma;
h) **insediamenti privati di interesse generale**: centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, centri per trattamenti estetici, ecc. che per effetto della loro incidenza dimensionale, della generazione di traffico legata all'attività svolta o insediata, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non sono assimilabili alla residenza.
i) **agricola e boschiva**: attività legata all'agricoltura o alla selvicoltura in genere;

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere conforme a quanto previsto dalle presenti NTA e dalle tavole grafiche del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano –

alle scale 1/5.000, 1/2.000 e 1/1.000 (Tavole C.1.1.1, C.1.1.2, C.1.2.1, C.1.2.2 , C.2.1.1, C.2.1.2, C.2.2.1, C.2.2.2 e C.3).

Il mutamento con opere edilizie da una qualunque destinazione preesistente (di aree o edifici) ad una funzione residenziale, se ammessa dalle presenti norme, comporta l'insorgenza di un fabbisogno di aree per servizi pubblici. L'entità di tale fabbisogno è quantificato nel Piano dei Servizi.

Il mutamento con opere edilizie da una qualunque destinazione preesistente (di aree o edifici) ad una insediamento privato di interesse comune, se ammessa dalle presenti norme, può comportare l'insorgenza di un fabbisogno di aree per servizi pubblici. Le modalità di individuazione di tale fabbisogno sono esplicitate dal Piano dei servizi.

Il mutamento con opere edilizie da una qualunque destinazione preesistente ad un servizio pubblico è sempre ammessa, e può comportare l'insorgenza di un fabbisogno di parcheggi. Le modalità di individuazione di tale fabbisogno sono esplicitate dal Piano dei servizi.

Art. 6 - INDICI URBANISTICI

Ai fini delle presenti norme gli indici urbanistici sono definiti nel modo seguente:

St - Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari strumenti attuativi del Piano delle Regole ed è comprensiva di tutte le aree perimetrate sulle tavole grafiche tavole C.1.1.1, C.1.1.2, C.1.2.1, C.1.2.2 e C.3

Sf - Superficie fondiaria (mq)

È la superficie destinata all'edificazione al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile (in mc.) e la superficie territoriale interessata dall'intervento, comprensiva anche delle eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile (in mc.) e la superficie del lotto edificabile (in mq.); dalla superficie devono essere escluse le eventuali aree per urbanizzazione primaria o secondaria incidenti sul lotto.

Sc - Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale a terra del piano di maggiore estensione, esclusi balconi aperti e simili non superiori a m. 1,2 di aggetto.

Rc - Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta degli edifici per la superficie fondiaria del lotto.

Slp - Superficie lorda di pavimento

E' la sommatoria di tutte le superfici abitabili o agibili, anche in seminterrato e sottotetto, esclusi:

- i volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano abitabile, per h media = 1,5 m;
- i porticati sia aperti al pubblico che privati, sino alla profondità massima di 1,5 ml;
- i balconi aperti almeno su due lati;
- gli aggetti di carattere ornamentale esistenti alla data di adozione del PGT;
- gli elementi aggettanti di carattere strutturale degli edifici storici.
- i vani seminterrati posti al piede dell'edificio principale se non abitabili e di altezza netta inferiore a m.2,40;
- i vani scala comuni che servano più di due unità abitative.

Parimenti non vengono computati nella Slp i sottotetti che presentino un'altezza media ponderale inferiore a m 2,30 nella fascia corrispondente al colmo del tetto misurata per una larghezza di almeno m. 2,50. Qualora la suddetta altezza media risulti pari o superiore a m 2,30, verrà computata come Slp tutta la superficie del sottotetto al lordo delle murature perimetrali e interne.

V - Volume

il computo del volume si effettua moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza convenzionale dell'interpiano, corrispondente a m. 3. Sono esclusi dal computo dei volumi le autorimesse realizzate nei limiti dell'art.41 sexies della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 (1 mq ogni 10 mc) a condizione che:

- l'intradosso di copertura sia inferiore o uguale a 2,40 ml;
- siano ricompresi all'interno del sedime dell'edificio principale oppure, se esterni allo stesso, siano interrati e ricoperti da almeno 40 cm di terra di coltivo sistemata a prato o ad arbusteto.

In tutte le zone è consentita l'installazione di impianti tecnologici a richiesta di enti pubblici o di diritto pubblico (ENEL, TELECOM, ecc.) anche in deroga ai limiti volumetrici e di superficie previsti.

H - Altezza degli edifici

E' l'altezza media ponderale dell'edificio, misurata a partire dalla quota naturale del terreno, e calcolata come rapporto tra la somma delle superfici di tutti i fronti dell'edificio emergenti oltre l'andamento naturale del terreno e lo sviluppo lineare della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno delle murature perimetrali dell'edificio.

Per le porzioni eventualmente costruite lungo strada (laddove ammesso dalle norme del PGT) sarà considerato, per le porzioni interessate, l'andamento altimetrico delle strade o dei marciapiedi laddove esistenti.

Nel caso non si abbia una sicura quota di riferimento, delle strade antistanti o del terreno naturale, essa dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi in cui le presenti norme fanno esplicito riferimento al mantenimento delle altezze esistenti, per rispetto dell'altezza altezza massima si intende il rispetto delle attuali sagome degli edifici esistenti.

Al di sopra dell'altezza massima sarà ammessa unicamente la costruzione di volumi tecnici da contenersi entro una retta inclinata di 45° passante nel punto di incrocio tra la verticale esterna dei muri perimetrali e l'estradosso finito della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Eventuali sottotetti, mansarde, lucernari, abbaini ecc. devono essere contenuti nella struttura di copertura e comunque nella sagoma limite computata come sopra.

Le mansarde e i sottotetti abitabili vanno compresi nel calcolo dei piani abitabili.

Non sono ammesse mansarde a più piani.

Art. 7 – MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI E VERIFICA DEGLI INDICI URBANISTICI

In considerazione di quanto previsto dalla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 e s.m.i., al fine di agevolare gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi nuovi o esistenti, vigono le seguenti modalità di calcolo integrative degli indici urbanistico/edilizi sopra riportati:

a) i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e

fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;

b) non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate;
c) i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto di limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai limiti previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate;
d) le norme del precedente punto c) si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine degli edifici dei nuclei di antica formazione;
e) alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e dei permessi di costruire di coloro che intendono avvalersi delle presenti norme deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.

Il miglioramento percentuale delle prestazioni di fabbisogno di energia primaria di cui al precedente punto c) dovrà essere conforme ai dati di fabbisogno riportati nel Certificato Energetico dell'edificio da prodursi ai sensi del D.lgs. 192/0e e s.m.i. secondo le procedure regionali vigenti.

Art. 8 - AREE DI PERTINENZA

Sono aree di pertinenza quelle fondiarie e territoriali, che in base alle prescrizioni del Piano delle Regole e dei suoi strumenti di attuazione, vengono utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati. L'Amministrazione Comunale cura la raccolta dei detti atti in propri pubblici registri.
Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del Piano delle Regole non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità ammessa dalle presenti Norme nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.
Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la s.l.p edificabile consentiti dai rispettivi indici.
Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.
Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi.
A detti edifici viene attribuita una area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dalle presenti Norme o dalla normativa di settore vigente.
Sono ammesse eventuali trasposizioni volumetriche tra lotti adiacenti con uguale destinazione di zona soltanto attraverso atti pubblici registrati e trascritti nei pubblici registri.

Art. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono un requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi degli artt. 28 e 31 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni. Esse sono, ai sensi del comma 3^ art.44 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12:

a) Strade

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, nella misura prevista dalle disposizioni normative vigenti.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e agli impianti di depurazione.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica e del gas combustibile per uso domestico; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

f) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

g) Pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade di uso pubblico.

h) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Art. 10 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva del Comune.

Esse sono le attrezzature collettive, le aree e le opere di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale elencate al comma 4^ art. 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12:

a) asili nido e scuole materne;

b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;

c) mercati di quartiere;

d) presidi per la sicurezza pubblica;

e) uffici comunali;

f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

g) impianti sportivi di quartiere;

h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

i) aree verdi e di quartiere.

TITOLO II - NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE

Art. 11 - DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI

All'interno dei nuclei di antica formazione trova applicazione l'art. 9 punto 1) del DM 1444/68, ovvero per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Ciò anche nel caso di demolizione con ricostruzione nel rispetto del sedime e della sagoma attuale degli edifici.

Nel caso di nuova edificazione, laddove ammessa dal Piano delle regole (Tavola C3), vigono le distanze e gli allineamenti ivi fissati dalla cartografia di Piano (Tavola C3).
All'esterno dei nuclei di antica formazione e per gli edifici di nuova edificazione o per l'ampliamento degli edifici esistenti la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
La suddetta prescrizione deve essere rispettata nelle singole porzioni di pareti antistanti a finestre.
Qualora le distanze fra i fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In caso di pareti (o parti di pareti) antistanti non finestrate la distanza minima da rispettare è di 5 ml.
In caso di convenzione di cui al successivo articolo 13, sottoscritta tra i proprietari e debitamente registrata nei registri immobiliari, è ammessa, per edifici unifamiliari o bifamiliari, la distanza di 3,00 ml per le pareti prive di finestre. In tal caso non è ammessa la realizzazione di balconi o scale a giorno antistanti il lato di confine convenzionato.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle suindicate nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.
Le distanze tra i fabbricati si misurano non computando balconi e scale a giorno con aggetto inferiore a ml. 1,20; se maggiori computando le parti eccedenti ml. 1,20.

Art. 12 - DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE

All'interno dei nuclei di antica formazione vigono le distanze esistenti senza computare le aggiunte di epoca recente, anche nel caso di demolizione con ricostruzione nel rispetto del sedime e della sagoma attuale degli edifici. Nel caso di nuova edificazione, laddove ammessa dal Piano delle regole (Tavola C3), vigono le distanze e gli allineamenti ivi fissati.
Nelle altre zone, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e fatte salve eventuali maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata degli arretramenti stradali di seguito prescritti:
- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze fra i fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle suindicate nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.
Le distanze tra i fabbricati si misurano non computando balconi e scale a giorno con aggetto inferiore a ml. 1,20; se maggiori computando le parti eccedenti ml. 1,20.

Art. 13 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini, con un minimo di ml. 5,00.
Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.
Le distanze dai confini si misurano non computando balconi e scale a giorno con aggetto inferiore a ml. 1,20; se maggiori, computando le parti eccedenti ml. 1,20.
E' ammessa la costruzione in aderenza nei limiti previsti dal Codice Civile.
In caso di convenzione di cui al precedente articolo 11, sottoscritta tra i proprietari e debitamente registrata nei registri immobiliari, è ammessa, per edifici unifamiliari o bifamiliari, la distanza di 1,50 ml dal confine per le pareti prive di finestre. In tal caso non è

ammessa la realizzazione di balconi o scale a giorno antistanti il lato di confine convenzionato.

Art. 14- SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e qualora sia possibile nel recupero o l'ampliamento di edifici esistenti a carattere residenziale devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.
Per gli edifici di tipo artigianale ed industriale, l'applicazione delle norme di cui al precedente comma avverrà in riferimento ad una volumetria virtuale ottenuta moltiplicando la s.l.p. per un'altezza virtuale di ml. 3,00 di interpiano.
Ad eccezione degli edifici ricompresi nei nuclei di antica formazione, almeno un posto auto (della dimensione teorica di 15 mq più spazi di manovra e accesso se necessari) per ogni unità abitativa di progetto dovrà essere reperito all'esterno della recinzione e in posizione direttamente accessibile dalla strada pubblica (o privata ad uso pubblico) antistante il lotto di intervento.

Art. 15- SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE *E RECINZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA* **9**

Nelle zone residenziali all'esterno dei nuclei di antica formazione le aree scoperte private di pertinenza delle costruzioni devono essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate. L'area a verde deve essere almeno pari al 25% della superficie fondiaria del lotto.
Nelle zone residenziali a media e bassa densità nonchè nelle altre aree di trasformazione, ad eccezione di quelle ricomprese negli ambiti di elevata naturalità di Cimamonte e Bodone, è ammessa la recinzione delle aree di pertinenza degli edifici realizzata con zoccolo di base in muratura inferiore a 50 cm di altezza e sovrastante ringhiera metallica, anche con possibile utilizzo di rete metallica, per un'altezza complessiva massima di non oltre 1,70 ml. **9**

Art. 16 - DECORO DELL'AMBIENTE UBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di insegne pubblicitarie, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 17 - ACCESSI VEICOLARI SULLE STRADE PUBBLICHE

Nelle porzioni di territorio comunale esterne al perimetro del centro edificato di cui all'art. 4 del D.lgs. 285/92 non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulla via Costanzo Antegnati e sulla via Provinciale.
Tali accessi potranno avvenire solo tramite derivazioni, dalle suddette vie, di strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica comunale.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 18 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Oltre all'attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'attività per la realizzazione di opere pubbliche - ove trova applicazione quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale - il presente Piano delle Regole si attua mediante modalità attuative dirette e modalità attuative indirette, ovvero:

1) *piani particolareggiati* di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
2) *piani per l'edilizia economica e popolare* di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
3) *piani di lottizzazione convenzionata* di cui alla legge 765/67;
4) *permessi di costruire* e *denuncia di inizio attività*, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente
5) *piani di recupero* di cui alla legge 457/78;
6) *piani per gli insediamenti produttivi* di cui alla legge 865/71.
7) *Programmi Integrati di Intervento* di cui agli artt.87 e ss della legge regionale 12/05 e s.m.i.
8) ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione regionale o nazionale vigente.

Il perimetro *dei nuclei di antica formazione* riportato nelle tavole denominate *Indicazioni del Piano delle Regole* – scale 1/2.000 e 1/1.000 - costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

L'attuazione degli interventi è comunque subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per servizi essenziali, ove prevista.

Art. 19 – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuabili con modalità indiretta, ovvero tramite approvazione di piani attuativi.

I piani di lottizzazione convenzionata e gli altri piani attuativi di iniziativa privata sono redatti conformemente alla legislazione vigente.

Sono obbligatoriamente sottoposti a pianificazione attuativa gli interventi edilizi e urbanistici che interessano eventuali aree planimetricamente individuate nelle tavole del

Piano delle regole - Indicazioni di Piano – denominate C.1.1.1, C.1.1.2, C.1.2.1, C.1.2.2 e C.3

La volumetria ammissibile sarà quella risultante dall'applicazione degli indici di zona o dalle volumetrie assegnate dalle presenti norme, dedotti i volumi esistenti.

TITOLO IV - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I -CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 20 – AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DELLE REGOLE E RIMANDI AD ALTRI STRUMENTI

Ai sensi degli artt.10 e 10 bis della LR 12/2005, il Piano delle regole disciplina urbanisticamente il territorio comunale, che è a tal fine suddiviso nelle seguenti classificazioni:

- Tessuto urbano consolidato
- Aree e insediamenti destinati all'agricoltura
- Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale e ecologica
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Il Piano delle regole individua anche le aree destinate alle infrastrutture per la mobilità, esistenti e di progetto, che connettono le diverse parti del territorio comunale e ne consentono l'uso o la fruizione.

Sono specificatamente individuate del Piano delle regole anche particolari aree, beni o modalità d'uso sottoposte a regimi di vincolo derivanti dalla legislazione sovraordinata o dalla pianificazione sovracomunale.

Ai fini della coerenza interpretativa delle azioni di pianificazione, il Piano delle regole recepisce anche la localizzazione degli ambiti di trasformazione previsti e normati dal Documento di Piano nonché delle aree e delle infrastrutture oggetto del Piano dei servizi.

La disciplina urbanistica delle aree avviene oltre che attraverso le presenti norme anche dalla classificazione delle aree operata dalle tavole C.1.1.1, C.1.1.2, C.1.2.1, C.1.2.2 , C.2.1.1, C.2.1.2, C.2.2.1, C.2.2.2 e C.3 del Piano delle regole.

CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

SEZIONE I – AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 21- NORME GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

Sono destinate all'attività residenziale, comprendono le attività ad essa complementari, come definite al precedente articolo 5 letta a) *e sono articolati nel seguente modo:*

- *Nuclei di antica formazione*
- *Tessuto residenziale esistente e di completamento a media densità;*
- *Tessuto residenziale esistente e di completamento a bassa densità.*

I nuclei di antica formazione sono caratterizzati dalle peculiarità insediative proprie della tradizione locale e della memoria collettiva.

Gli ambiti residenziali del tessuto consolidato sono costituiti dal tessuto ad uso abitativo e dalle aree libere in esso ricomprese, esterni ai nuclei storici di antica formazione, e variamente dislocati sul territorio comunale (insediamenti di fondovalle, di costa o di montagna).

Al fine di perseguire gli obiettivi di sviluppo equilibrato e di tutela paesistica fissati dal PGT tutti gli interventi edilizi di manutenzione, recupero, ristrutturazione, completamento, sostituzione e nuova costruzione (laddove ammessi) devono attenersi alle regole costruttive, ai materiali, ai colori e alle prescrizioni dettate dal *Repertorio degli interventi edilizi ammessi* allegato alle presenti norme

Negli ambiti residenziali del PdR non sono ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso elencate al precedente articolo 5:

b) produttiva (artigianale e industriale);
c) commerciale, ad eccezione delle attività di commercio al dettaglio, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i e degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, come definiti dalla LR 30/2003 e s.m.i. e dei centri di telefonia in sede fissa di cui al successivo art.34;
d) deposito di materiali a cielo libero;
e) direzionale e terziaria specifica;
f) ricovero di autovetture;
g) insediamenti privati di interesse generale.

All'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole sono insediabili senza limitazioni percentuali le attività ricettive, commerciali di vicinato e paracommerciali di somministrazione di bevande ed alimenti elencate al precedente art. 5., fatto salvo il mantenimento degli edifici esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione e della tipologia edilizia per quelli esistenti alla data di adozione del PGT.
Nei nuovi edifici residenziali la somma delle S.L.P. insediabili per le attività complementari, accessorie o compatibili come definite dall'art.5, non potrà invece superare il 50% di quella di ciascun edificio, ad eccezione delle attività ricettive, per le quali non sussistono limitazioni di insediamento.
Nei comparti residenziali è comunque vietato l'insediamento di ogni attività molesta per l'attività residenziale.
Resta possibile l'insediamento di sedi di attività di imprese di costruzione o di imprese agricole, con esclusione delle strutture produttive o di deposito all'aperto da esse utilizzati.

SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 22 - AMBITO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Ai fini della dotazione di aree per servizi pubblici, del computo di altezze e di distanze, all'interno dei nuclei di antica formazione si applica quanto previsto dal DM 1444/68 per le zone A.

L'area ricompresa nel perimetro dei nuclei di antica formazione individuato dalla tavole del Piano delle regole costituisce "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

Tutti gli interventi da realizzare all'interno di tale ambito saranno tesi alla salvaguardia e alla riqualificazione dei caratteri storici originari dei nuclei storici.

Gli interventi saranno pertanto soggetti al rispetto della normativa di dettaglio d*ei Nuclei di antica formazione* di cui alla presente sezione delle norme tecniche, alle indicazioni di dettaglio della tavola C.3– Indicazioni di Piano - (scala 1/1.000), nonché al rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel ***"Repertorio degli interventi edilizi ammessi".***

Nelle tavole denominate "Indicazioni di Piano" sono contraddistinti con apposita simbologia anche gli edifici soggetti al vincolo storico/architettonico di cui al D.lgs. 42/2004.

Art. 23 – OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E AZIONI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO URBANO ED EDILIZIO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli interventi all'interno del perimetro "*Nuclei di antica formazione*" devono essere finalizzati alla salvaguardia e al recupero dei valori storico/costruttivi, architettonici e testimoniali della cultura montana locale.

Tali obiettivi sono perseguiti anche attraverso l'intervento di riqualificazione del patrimonio pubblico e collettivo presente nei nuclei storici, con particolare riferimento agli spazi urbani di interesse o di utilizzo generale ivi presenti.

A tal fine la tavola C.3 del PdR individua gli elementi portanti dell'organizzazione urbana dei nuclei storici, costituiti dagli edifici storici religiosi, dalle percorrenze pedonali urbane, e dai luoghi della memoria rurale superstiti.

L' intervento pubblico, anche in attuazione di interventi privati convenzionati, sarà finalizzato al recupero e alla salvaguardia di tali elementi, in raccordo con quanto indicato dal *Repertorio degli interventi edilizi ammessi* allegato alle presenti norme,

nonché dalle indicazioni eventualmente fornite dal Piano dei Servizi in materia di reperimento delle quantità minime di spazi per servizi pubblici.

I progetti particolareggiati di recupero e o di ridisegno degli originari significati storico testimoniali dei nuclei di antica formazione costituiscono attuazione di dettaglio degli obiettivi generali fissati dal PGT e specificati dal Piano delle regole.
All'interno del perimetro *dei Nuclei di antica formazione* gli interventi edilizi sugli edifici sono finalizzati al mantenimento o al recupero dei caratteri storico/formali propri della cultura materica locale.
Il principio generale di tale approccio è costituito dalla conservazione di tutti gli elementi linguistici originari del patrimonio edilizio esistente.
Solo laddove tale riconoscibilità venga a mancare gli elementi linguistici da utilizzare negli interventi edilizi saranno individuati facendo ricorso al *Repertorio degli interventi edilizi ammessi*, che assume carattere prescrittivo e vincolante per ogni tipo di intervento edilizio.
Il Repertorio raccoglie infatti gli elementi ricorsivi della cultura costruttiva e della memoria architettonica locale ed elenca, al contempo, le possibilità di reinterpretazione attuale e coerente di alcuni elementi costruttivi fondamentali.

L'utilizzo del Repertorio, qualora necessario, avverrà sempre entro i limiti e le modalità indicate dalla "griglia di modulazione dell'utilizzo del Repertorio" contenuta nel capitolo 4 dello stesso Repertorio, con salvaguardia quindi anche degli eventuali elementi architettonici riconosciuti di qualità e originari, pur se estranei alla matrice rurale dei nuclei di antica formazione.
Non sono soggetti alle prescrizioni del Repertorio gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, per i quali valgono le prescrizioni degli enti istituzionalmente preposti al rilascio delle prescritte autorizzazioni, pareri e nulla osta.

La destinazione funzionale dei Nuclei di antica formazione è a carattere prevalentemente residenziale, senza limite di mix funzionale con le funzioni accessorie, compatibili o complementari individuate al precedente art.5 lettera a).
Le previsioni di Piano, esplicitate attraverso le presenti norme tecniche, la tavola C.3 e il Repertorio degli interventi edilizi ammessi sono sempre attuabili attraverso intervento diretto.

Art. 24 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il Consiglio Comunale, anche su richiesta dei proprietari e su motivato parere, può sempre individuare all'interno dei nuclei rurali di antica formazione, specifici ambiti soggetti a Piano di Recupero.

Essi dovranno attenersi ai seguenti indirizzi vincolanti:

- interventi modulati secondo le diverse categorie di intervento previste dalla Tavola C.3 (restauro, ristrutturazione di 1° grado, di 2° grado a), di 2° grado b), di 3° grado, demolizioni contestuali, ecc…);
- uso di elementi architettonici, cromatismi e materiali previsti dal *Repertorio degli interventi edilizi ammessi*;

Saranno inoltre sempre da rispettare le seguenti prescrizioni:

Volume: per le operazioni di risanamento e/o di trasformazione consentite, pari all'esistente, calcolato con riferimento alle geometrie reali ma computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente estranee alla tipologia originaria.

R.c.: pari all'esistente per gli edifici principali, senza tenere conto dei nuovi edifici per ricovero autovetture sempre ammissibili se realizzabili secondo le indicazioni morfo/tipologiche delle presenti norme e del *Repertorio degli interventi,* entro il limite massimo di 2 posti auto per unità immobiliare, della dimensione di 15 mq ciascuno;

H max: pari all'esistente.

In sede di pianificazione attuativa potranno inoltre essere sempre insediate ulteriori funzioni di utilità pubblica o generale.

Art. 25 – PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO ANTICO DI ARGESIO ~~E COORDINAMENTO CON LA ZONA DI TRASFORMAZIONE TR4~~

PTCP

Nel nucleo urbano di Argesio sono sempre ammessi gli interventi diretti di manutenzione (ordinaria e straordinaria) recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti, secondo le modalità indicate nella presente sezione della normativa coerentemente con le indicazioni fornite dalla tavola C.3 del Piano delle regole.

E' tuttavia prevista anche la possibilità di intervento attraverso Piano di Recupero degli edifici esistenti, così come indicato con apposita simbologia dalla tavola C.3

~~In tal caso, e sotto particolari condizioni, gli attuatori del Piano di Recupero avranno accesso al meccanismo premiale descritto ai successivi comma.~~

~~Se il Piano di Recupero è esteso almeno al 50% degli edifici esistenti (espressi in volume) e ad almeno il 50% delle aree scoperte di utilità pubblica del nucleo storico, sarà data facoltà agli operatori potranno, quale meccanismo premiale ed incentivante, di attuare anche quanto previsto dal Documento di Piano per l'area di trasformazione TR4.~~ **PTCP**

In tal caso l'Amministrazione Comunale può consentire anche l'insediamento, nel nucleo antico e senza limitazioni, delle seguenti funzioni:

- servizi pubblici volti alla valorizzazione e alla promozione fruitiva e turistica del territorio comunale;
- attività private di interesse generale;
- attività ricettive;
- attività commerciali o paracommerciali di vicinato.

Possono inoltre essere sempre insediate ulteriori funzioni di utilità pubblica o generale.

Resta comunque possibile l'attuazione, su iniziativa privata o pubblica, di piani di recupero estesi a porzioni inferiori a quelle sopra indicate. ~~In tal caso restano salvi solo i meccanismi premiali legati alle funzioni insediabili, mentre non potrà darsi luogo alla trasformazione dell'area TR4 del D.d.p.~~ **PTCP**

L'intervento con Piano di Recupero di cui al presente articolo dovrà prevedere il reperimento e la localizzazione di spazi pubblici secondo le modalità e le quantità definite dal Piano dei Servizi.

Art. 26 – INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI STORICI ESISTENTI E REGOLAMENTAZIONE DELLE OPERAZIONI EDILIZIE AMMESSE

La tavola C.3 del Piano delle regole individua, per singolo edificio, le attività edilizie di intervento ammesse.

Per gli edifici di carattere monumentale è previsto, quale unica modalità di intervento oltre alle attività manutentive il restauro edilizio, volto alla loro tutela e alla loro conservazione. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 tali interventi dovranno ottenere le prescritte autorizzazioni di legge.

Per gli altri edifici esistenti (principali o accessori) ricompresi nei nuclei di antica formazione sono sempre ammessi, salvo diversa indicazione della tavola C.3), gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione come definiti dalla legislazione vigente.

Per gli edifici di recente edificazione individuati dalla tavola C.3 sono ammessi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione.
Le operazioni edilizie ammesse negli interventi di cui sopra devono salvaguardare gli originari caratteri costruttivi e architettonici dei nuclei antichi, i materiali, i colori e gli altri elementi ricorsivi della tecnologia costruttiva locale.
In ragione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei nuclei di antica formazione le presenti norme, unitamente alla tavola C.3 del Piano delle regole e in raccordo con il Repertorio degli interventi edilizi ammessi, fissano la tipologia delle operazioni edilizie (tipologiche, materiche e linguistiche) ammesse o inaccettabili.
La tavola C.3 del PdR individua per ogni edificio i seguenti gradi di intervento ammessi:

- I° grado di intervento – mantenimento della matrice originaria
- II° grado – recupero funzionale degli edifici accessori con matrice originaria
- III° grado A – recupero della matrice originaria con correzione delle trasformazioni linguistiche
- III° grado B – recupero della matrice originaria con correzione delle trasformazioni morfologico/architettoniche

Ad eccezione degli edifici soggetti unicamente a restauro (edifici monumentali) sugli edifici dei nuclei di antica formazione sono sempre ammessi interventi di:

- riorganizzazione distributiva interna degli edifici con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- mutamento di destinazione d'uso degli edifici se riferito alle funzioni compatibili, complementari o accessorie alla residenza indicate all'art. 5 delle presenti Norme Tecniche.

Gli interventi dovranno di norma salvaguardare l'involucro e le parti interne significative degli edifici.

Nel rispetto dell'architettura originaria e previa l'eliminazione degli elementi eventualmente estranei all'organismo edilizio originario è ammesso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio laddove strettamente necessario al suo equilibrio statico nonché all'inserimento degli impianti richiesti dalle nuove esigenze d'uso.
Sempre ad eccezione degli interventi sugli edifici soggetti unicamente a restauro, si dovrà tenere anche conto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno essere eseguite facendo ricorso a materiali, forme, colori e dimensioni simili a quelli originari dell'edificio oggetto di intervento, o alle porzioni di edificio rimaste inalterate. Solo laddove tali elementi siano stati sostituiti e le relative caratteristiche linguistiche siano andate perse, si farà riferimento ai tipi e ai caratteri indicati dal Repertorio. In tutti i gradi di intervento previsti (ad eccezione del restauro su edifici monumentali) è ammessa l'apertura di nuove finestre al fine di rendere abitabili o agibili i locali, nel rispetto delle proporzioni e delle cadenze originarie dell'edificio, o laddove queste siano andate perse, nel rispetto delle cadenze tradizionali indicate dal Repertorio;
- il progetto e l'intervento deve garantire la lettura della partitura originaria dell'involucro;
- è ammessa la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie (nel rispetto di quanto stabilito all'art. 5 in tema di funzioni compatibili, accessorie o complementari con la residenza) purché realizzate coerentemente con quanto previsto dal Repertorio;
- è ammessa la realizzazione di balconi secondo le indicazioni fornite dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi. La luce massima ammessa è di 1,20 ml dal filo esterno della facciata. Non è comunque ammessa la realizzazione di balconi laddove la larghezza della via pubblica sia inferiore a 4,00 ml.
- gli interventi di demolizione con ricostruzione potranno avvenire solo nel caso in cui sia certificato lo stato di compromissione statica dell'edificio e il pericolo per l'incolumità pubblica da ciò derivante. Essi potranno essere attuati solo con specifica procedura che prevede la stesura di perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato che relazioni sulla instabilità statica dell'edificio e/o delle sue parti, che certifichi l'impossibilità di procedere diversamente, e l'effettuazione di un rilievo grafico con documentazione fotografica dell'esistente e di tutti i particolari architettonici utili alla fedele ricostruzione dell'involucro esterno.

Al fine di perseguire i dichiarati obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei Nuclei di antica formazione i singoli edifici ivi ricompresi sono classificati dalla C.3 del P.d.r. secondo le tipologie di intervento ammessi.

A) I° grado di intervento – mantenimento della matrice originaria

Queste prescrizioni si applicano in caso di intervento edilizio sugli edifici, puntualmente individuati dalla Tav. C.3, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati i caratteri originari dell'architettura locale e dei quali se ne prescrive il mantenimento obbligatorio e, ove necessario, la riqualificazione.

Di norma il riconoscimento degli elementi architettonici da utilizzare negli interventi edilizi negli edifici assoggettati al I° grado di intervento viene effettuato senza necessità di ricorso al Repertorio degli interventi edilizi ammessi, ma riferendosi ai caratteri originari dell'edificio stesso.

Laddove l'involucro originario, a di causa particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo o produttivo) presentasse anomalie nella successione e nella dimensione delle aperture, è possibile procedere alla loro ricodificazione ai fini abitativi.

Tali anomalie (finestre di stalle, di laboratori artigianali, ecc...) dovranno essere ricondotte alla partitura delle aperture residenziali originarie della restante parte di edificio oppure, nell'impossibilità, facendo riferimento a quanto previsto dal Repertorio.

B) II° grado – recupero funzionale degli edifici accessori con matrice originaria

Il II° grado di intervento consente il riuso e la riqualificazione degli edifici accessori originari, destinati all'attività agricola (ad esempio stalle, fienili, edifici rurali in genere, ecc.) presenti all'interno dei Nuclei di antica formazione, puntualmente classificati come tali dalla Tav. C.3.

Le destinazioni funzionali ammesse sono tutte quelle consentite per i nuclei rurali di antica formazione.

Vigono le seguenti prescrizioni:

- il progetto deve garantire la lettura delle struttura originaria;
- sono ammesse variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) solo per adeguamenti alle norme igienico-sanitarie vigenti. Tali variazioni, laddove necessarie, non dovranno però modificare la sagoma originaria (in termine di sedime, volume, pendenze e altezze).
- è altresì ammesso l'inserimento, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, di elementi di solaio o soppalco interni, comportanti l'aumento della superficie utile ma non del volume preesistente, cioè senza modifica della sagoma dell'edificio.

Per gli interventi edilizi ammessi (recupero, ristrutturazione edilizia o manutenzione) si dovranno usare obbligatoriamente, gli elementi e i materiali originari se intatti o se riconoscibili.

In caso diverso si farà riferimento obbligatorio al Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

C) III° grado A – recupero della matrice originaria con correzione delle trasformazioni linguistiche

Queste prescrizioni si applicano in caso di intervento edilizio sugli edifici, puntualmente classificati dalla Tav. C.3, che hanno mantenuto perlopiù i caratteri morfologici originari ma in cui si sono persi o modificati alcuni elementi linguistici originari.

L'intervento edilizio su tali edifici deve riqualificare l'involucro edilizio e i suoi caratteri linguistici (anche in termini di metrica e di stilemi), riconducendoli a quelli originari dell'edificio, in genere ancora riconoscibili.

Difatti il riconoscimento degli elementi architettonici da utilizzare negli interventi edilizi degli edifici assoggettati al III° grado A di intervento è condotto di norma riferendosi ai residui caratteri originari dell'edificio stesso. Il ricorso al Repertorio è di carattere prescrittivo e vincolante solo laddove gli elementi di riferimento originario siano da considerarsi irriconoscibili e non più desumibili.

D) III° grado B – recupero della matrice originaria con correzione delle trasformazioni morfologico/architettoniche

Queste prescrizioni si applicano agli edifici, puntualmente classificati come tali dalla Tav. C.3, che pur avendo mantenuto il sedime originario sono perlopiù e in contrasto con i caratteri originari del contesto, a seguito di trasformazioni morfologiche o dei caratteri linguistici originari.

In sede di intervento edilizio i caratteri non coerenti degli edifici devono essere modificati e resi coerenti con il linguaggio storico e costruttivo dei nuclei di antica formazione, anche con eventuale ridisegno, laddove necessario, dell'involucro esterno e dei caratteri linguistici dell'edificio, fatto salvo il rispetto e la non modificabilità del sedime in pianta dell'edificio esistente.

Tenuto conto della generale scomparsa, in tali edifici, di elementi linguistici originari o riferibili alla tradizione storico costruttiva locale, il progetto dovrà obbligatoriamente riferirsi a ai contenuti del Repertorio degli interventi ammessi, che assume un carattere prescrittivo e vincolante per ogni elemento costitutivo (involucro, partiture, aperture, coperture, elementi linguistici, ecc…) non più riferibile alla sua matrice originaria.

E) <u>ricostruzione di edifici crollati</u>

Al fine di perseguire i dichiarati obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei nuclei di antica formazione, è ammessa la ricostruzione degli edifici interessati da crolli, totali o parziali, se indicati dalla tavola C.3 o successivi all'adozione del PGT, per un volume massimo pari a quello preesistente.

Ai fini della salvaguardia dei caratteri identitari dell'architettura locale, la ricostruzione di tali edifici è normata dalle seguenti prescrizioni.

Il massimo sedime occupabile in pianta sarà quello originario, così come desumibile in loco o per mezzo della documentazione storica prodotta dagli aventi titolo in sede di richiesta del titolo abilitativo.

La sagoma dell'involucro, copertura compresa, dovrà essere identica a quella originaria se desumibile da documentazione storica, anche fotografica, prodotta dagli aventi titolo in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Laddove gli ingombri in termini di sedime e sagoma non fossero efficacemente desumibili dalla documentazione prodotta o dallo stato dei luoghi, la ricostruzione potrà avvenire entro i limiti massimi di sedime individuati dalla tavola C.3 e con altezza massima pari all'altezza del più basso edificio residenziale prospiciente l'intervento.

I caratteri architettonici dell'involucro saranno identici a quelli dell'edificio originario, sempre se tali caratteri siano desumibili da documentazione storica, anche fotografica, prodotta dagli aventi titolo in sede di richiesta del titolo abilitativo. In caso diverso i caratteri dell'intervento edilizio saranno desunti da quanto previsto dal Repertorio degli interventi.

Art. 27 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU COSTRUZIONI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Per le costruzioni di recente edificazione, laddove non ne sia prevista la demolizione dalla tavola C.3, sono ammessi, entro i limiti di cui alle presenti norme, gli interventi previsti dall'art. 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12.

Gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) dovranno usare, per quanto possibile, i contenuti fissati dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno invece avvenire con specifico e vincolante riferimento ai contenuti del Repertorio degli interventi ammessi.

Art. 28- PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ACCESSORI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Sugli edifici accessori recenti classificati come tali nella tavola C.3 sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per un volume e una superficie coperta massima pari all'esistente (anche previa demolizione con ricostruzione) se volti al ripristino o alla riqualificazione degli spazi urbani, degli spazi interni delle corti o delle proprietà private in genere.

Gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) dovranno usare, per quanto possibile, i contenuti fissati dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno invece avvenire con specifico e vincolante riferimento ai contenuti del Repertorio degli interventi ammessi.

Art. 29 - ULTERIORI PRESCRIZIONI PUNTUALI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

29.1 PARCHEGGI PRIVATI

Negli interventi di nuova costruzione e di recupero all'interno dei piani attuativi, è sempre obbligatorio il reperimento dei parcheggi privati in misura minima di 1mq/10 mc di volume e comunque con la possibilità di realizzare, per ogni unità abitativa, 1 posti auto della dimensione teorica pari a 15 mq cadauno.

Almeno la metà di tali spazi, con un minimo di un posto auto per unità immobiliare, deve essere reperito all'esterno della recinzione e direttamente accessibile da spazio pubblico.

E' altresì obbligatorio il reperimento della medesima quantità di parcheggi privati a seguito di intervento di ristrutturazione su edifici soggetti a III° grado di intervento di cui alle presenti norme e puntualmente classificati dalla tavola C.3, nonché nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione.

Nel caso di impossibilità di reperimento di tali quantità all'interno della proprietà o del comparto di intervento, sarà possibile reperire una pari superficie a parcheggio privato all'interno del raggio di percorrenza pedonale (400 m) dall'area di intervento.

E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione degli spazi di parcheggio privato di cui al comma precedente.

29.2 RECUPERO ABITATIVO DI SOTTOTETTI ESISTENTI

E' consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, con le modalità previste dall'art. 63 comma 2 della L.R. 12/05 e nel rispetto dei contenuti delle presenti norme tecniche.

In tali interventi la copertura deve essere mantenuta a falde inclinate secondo le originarie pendenze.

29.3 PANNELLI SOLARI

Sugli edifici dei nuclei rurali di antica formazione l'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici e termico/solari con integrazione architettonica nelle strutture edilizie così come definita dal comma 1, lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

Parimenti è vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore posizionato sul tetto.

29.4 SPAZI INTERNI COMUNI, CORTILI E RECINZIONI

Gli spazi pertinenziali scoperti, costituenti normalmente corti o cortili, se inedificati, devono essere mantenuti tali.

Le pavimentazioni di questi spazi, nonché quelle degli androni, dei passaggi carrai e pedonali, dovranno essere realizzate utilizzando i materiali e le tecniche tradizionali indicate dal Repertorio degli interventi.

Sono comunque da escludersi pavimentazioni con battuto di cemento, asfaltature, o qualunque altro tipo di pavimentazione in contrasto con i caratteri linguistici dei nuclei di antica formazione.

All'interno dei cortili non è ammessa la costruzione di recinzioni.

E' ammessa la sostituzione di recinzioni esistenti purché le nuove non superino l'altezza massima di ml 1,40, e siano realizzate secondo le modalità indicate dal Repertorio degli interventi.

Sono anche ammesse, in sostituzione alle recinzioni esistenti, recinzioni con paletti e rete metallica, sempre dell'altezza massima di ml 1,40, a condizione che siano mascherate da siepe sempreverde.

Le recinzioni esistenti in pietra o in muratura piena, di confine o costituenti cortina continua con gli edifici contigui o aventi funzioni di contenimento, devono essere, se possibile, mantenute. In caso di ricostruzione, devono essere impiegati i materiali e le lavorazioni tradizionali preesistenti o quelle indicate dal Repertorio. E' in ogni caso da escludersi ogni altro tipo di realizzazione.

29.5 INSEGNE

Nei nuclei di antica formazione sono vietate le pubblicità stradali con esclusione delle insegne dei negozi e della segnaletica di interesse pubblico.

L'apposizione delle insegne, segnalazioni, illuminazioni, è soggetta a specifica autorizzazione.

In particolare per quanto riguarda la realizzazione di insegne di negozi, si farà riferimento alle modalità esecutive ammesse dal Repertorio o ad altre forme e modalità desunte, documentatamente, da altri tipi storici locali.

La domanda di autorizzazione deve essere accompagnata da apposito elaborato grafico descrittivo dell'insegna da apporre, che deve essere sottoposta a preventivo parere consultivo della Commissione per il Paesaggio se costituita.

SEZIONE III – AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 30 - TESSUTO RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ

E' il tessuto residenziale proprio degli insediamenti limitrofi al nucleo storico di Peglio e dei nuclei abitati posti alle quote inferiori dei pendii montani (Bollarina e Ognone).
Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione con ricostruzione si applicherà il maggiore dei seguenti valori:
Rc max = 30 % o esistente se superiore
If = 0,70 mc/mq o esistente se superiore
H = 7,5 m o esistente se superiore
Sono ammesse le modalità di intervento dirette previste per legge.
E' altresì ammessa la possibilità di intervento previa approvazione di piani attuativi di riqualificazione urbanistica, di iniziativa privata, anche se non espressamente previsti dalle tavole del Piano delle regole. In tal caso il volume massimo insediabile deriva dall'applicazione degli indici di cui sopra a tutta la superficie territoriale dell'intervento.
Per gli edifici uni e bifamiliari sono ammessi interventi di ampliamento *"una tantum"* (in esubero rispetto alla volumetria massima ammessa o esistente) sino ad un massimo del 20% del Volume esistente di ogni unità abitativa e comunque non oltre 120 mc per ogni unità abitativa esistente.
Tale incremento deve essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari restando invece vietato l'accorpamento di quote di volumetrie "una tantum" per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti o per interventi "cumulativi" che eccedano quanto concesso per ogni singola unità immobiliare.
E' altresì vietato il trasferimento volumetrico delle quote "una tantum" da una singola unità immobiliare all'altra, anche se appartenenti al medesimo proprietario.
L'utilizzo delle volumetrie "una tantum" deve avvenire nel rispetto dei limiti di distanza tra edifici stabiliti dalle presenti norme tecniche e nel rispetto delle norme igienico sanitarie, del Regolamento d'igiene, dei diritti di vicinato o di terzi.
L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.
E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.
I progetti edilizi dovranno obbligatoriamente riferirsi al Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

Art. 31 - TESSUTO RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ

E' il tessuto residenziale proprio degli insediamenti residenziali in quota di Bodone e Merun (parte recente).
Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione con ricostruzione si applicherà il maggiore dei seguenti valori:
Rc max = 25 % o esistente se superiore
If = 0,50 mc/mq o esistente se superiore
H = 7,00 m o esistente se superiore
Sono ammesse le modalità di intervento dirette previste per legge.
E' altresì ammessa la possibilità di intervento previa approvazione di piani attuativi di riqualificazione urbanistica, di iniziativa privata, anche se non espressamente previsti dalle tavole del Piano delle regole. In tal caso il volume massimo insediabile deriva dall'applicazione degli indici di cui sopra a tutta la superficie territoriale dell'intervento.
Per gli edifici uni e bifamiliari sono ammessi interventi di ampliamento *"una tantum"* (in esubero rispetto alla volumetria massima ammessa o esistente) sino ad un massimo del 20% del Volume esistente di ogni unità abitativa e comunque non oltre 90 mc per ogni unità abitativa esistente.
Tale incremento deve essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari restando invece vietato l'accorpamento di quote di volumetrie "una tantum" per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti, o per ampliamenti "cumulativi" che eccedano quanto concesso per ogni singola unità immobiliare.
E' altresì vietato il trasferimento volumetrico delle quote "una tantum" da una singola unità immobiliare all'altra, anche se appartenenti al medesimo proprietario.

L'utilizzo delle volumetrie "una tantum" deve avvenire nel rispetto dei limiti di distanza tra edifici stabiliti dalle presenti norme tecniche e nel rispetto delle norme igienico sanitarie, del Regolamento d'igiene, dei diritti di vicinato o di terzi.
L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.
In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.
E' vietata l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto) se visibile da spazio pubblico.
I progetti edilizi dovranno obbligatoriamente riferirsi al Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

SEZIONE IV – AREE PER IL DEPOSITO DI MATERIALI EDILI A CIELO LIBERO

Art. 32- AREE PER IL DEPOSITO DI MATERIALI EDILI A CIELO LIBERO

Le tavole C.1.1.1, C.1.1.2, C.1.2.1, C.1.2.2 del Piano delle regole individuano l'area utilizzabile per il deposito di materiali edili a cielo libero.
In quest'area è ammessa l'attività di stoccaggio di materiali da utilizzarsi nell'attività edilizia o recuperati da attività di dismissione edile, sempre che essi non siano classificabili quali rifiuto ai sensi della legislazione vigente.
E' comunque vietato lo stoccaggio di materiali pericolosi o inquinanti o comunque non destinati all'attività edilizia.
Le superfici devono essere mantenute prive da costruzioni e l'attività esercitata non necessita la verifica di indici e parametri urbanistici.
Sulla base di un progetto unitario è ammessa la realizzazione di tettoie per una superficie massima complessiva pari al 10% dell'area individuata, con altezza massima di 5 ml all'estradosso di copertura, completamente aperte almeno su tre lati e realizzate secondo le modalità fissate dal Repertorio degli interventi edilizi allegato alle presenti norme.
Il progetto unitario individuerà anche le modalità con cui dovrà essere realizzata la recinzione verso l'esterno che dovrà di norma essere realizzata in pietra o con paletti

(metallici o di legno) e rete. Lungo il bordo di recinzione l'area dovrà essere completamente mascherata da una barriere verde vegetale realizzata con siepe di apposita essenza, al fine di occludere alla vista lo stoccaggio dei materiali.
Sempre sulla base del suddetto progetto unitario l'area potrà essere pavimentata al fine dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni igienico/sanitarie, con l'uso di pavimentazione in cemento, autobloccanti o del tipo a selciato. E' comunque vietata la pavimentazione asfaltata.

SEZIONE V NORME PER PARTICOLARI ATTIVITÀ

Art. 33 – MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. 15/00 è ammissibile nelle aree del territorio comunale classificate come rete viaria (a condizione che venga emanata apposita ordinanza per la limitazione del traffico durante il periodo di svolgimento delle attività) o ciclopedonale, nonché sulle aree destinate a qualunque titolo ad attività ed attrezzature pubbliche e collettive
Identicamente è possibile svolgere sulle stesse aree le attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'Art.12 del R.R. 5/03 sulle fiere.

Art. 34 – LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

Ai sensi dell'Art. 98 bis della L.R. 12/05 e s.m.i. si estendono alle attività di Centro di Telefonia in sede fissa le stesse possibilità localizzative e gli stessi indici urbanistici e standard previsti per gli esercizi commerciali di vicinato insediabili in zona residenziale.
I relativi locali, oltre che alle specifiche caratteristiche e prescrizioni di cui alla L.R 6/06 e relative modifiche ed integrazioni, dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i Pubblici Esercizi di Somministrazione.

SEZIONE VI – AREE PER ATREZZATURE TECNOLOGICHE

Art. 35- AREE PER ATREZZATURE TECNOLOGICHE

La cartografia del Piano delle regole (tavole C.1.1.1, C.1.1.2, C.1.2.1, C.1.2.2 , C.2.1.1, C.2.1.2, C.2.2.1, C.2.2.2) individua le aree interessate da attrezzature tecnologiche di interesse generale e la localizzazione delle linee aeree di elettrodotto, di seguito normate.

35.1 – ATREZZATURE TECNOLOGICHE DEL COMPARTO ENERGIA – Bacino per la produzione idroelettrica di energia.

La cartografia del PdR individua, a cavallo del confine tra il Comune di Peglio e il Comune di Livo, l'area tecnologica del bacino idrico artificiale (e delle relative pertinenze) utilizzato dalla società proprietaria per la produzione di energia elettrica presso la centrale idroelettrica di Gravedona.

Sulla porzione di area presente nel Comune di Peglio è possibile realizzare ulteriori edifici pertinenziali all'attività di produzione dell'energia elettrica, nonché alla manutenzione e alla messa in sicurezza delle infrastrutture presenti, entro un limite massimo del 100% della s.l.p. e della s.c. esistente alla data di adozione del PGT.

L'altezza massima degli edifici deve essere di 7,5 ml.

Le modalità costruttive dei nuovi interventi dovranno rifarsi alle forme e ai materiali indicati dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

Le domande volte all'ottenimento dei titoli abilitativi all'edificazione o alla trasformazione del suolo dovranno sempre comprendere uno scenario progettuale complessivo esteso anche alle aree presenti nel Comune di Livo.

35.2 - ATREZZATURE TECNOLOGICHE DEL COMPARTO ENERGIA – Linee aeree di elettrodotti.

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui alla LR 12.05 e successive modificazioni.

Per la loro realizzazione dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

Il Comune è parte attiva nel perseguire il miglior inserimento paesaggistico/ambientale delle infrastrutture esistenti o di nuova realizzazione.

La cartografia di piano riporta l'andamento delle linee elettriche aeree ad alta tensione esistenti sul territorio comunale.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti sul territorio comunale, individuate dalla cartografia di piano, sono normate da apposito articolo delle presenti norme.

35.3 - ATREZZATURE TECNOLOGICHE DEL COMPARTO ENERGIA – Cabine elettriche.

La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia è ammessa sul territorio comunale con la seguente regolamentazione speciale:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 5,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970 ed in parziale deroga a quanto previsto dagli artt. 47 e 48 delle presenti NTA.

Per le distanze dagli edifici limitrofi si dovrà tenere conto, oltre a quanto previsto dalle presenti norme in materia di distanza tra edifici, anche del necessario rispetto di quanto previsto dal D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

L'aspetto esterno delle cabine e dei volumi normati dal presente articolo devono comunque tendere al miglior inserimento paesistico possibile, uniformandosi per quanto possibile ai caratteri tipologici e materici indicati per gli altri edifici dal Repertorio degli interventi edili ammessi allegato alle presenti norme.

SEZIONE VII – AMBITI DETTAGLIATI DAL PIANO DEI SERVIZI

Art. 36 – RICHIAMO AI CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Ai fini della piena comprensione delle scelte di pianificazione comunale, le tavole del Piano delle regole riportano i principali servizi pubblici esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato e le eventuali ulteriori previsioni derivanti dal Piano dei Servizi, al quale comunque è demandata ai sensi di legge (art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12) la regolamentazione e la pianificazione delle aree per servizi pubblici o di interesse generale.

CAPO III – AREE E INSEDIAMENTI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

Art. 37- AREE AGRICOLE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA'

Sono classificate come aree destinate all'agricoltura tutte quelle destinate allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali locali, intese quali attività economiche fondamentali dello sviluppo sostenibile locale, costituendo al contempo elemento insostituibile di presidio e difesa del territorio naturale montano ed elemento economico e di produzione del reddito coerente con i caratteri ambientali, storici e culturali del luogo.
Esse ricomprendono al loro le aree destinate a pascolo, a prato, a colture foraggere e agricole in genere, le zone boscate, gli incolti (produttivi o meno), le aree ad uso civico, e ogni altra area classificata come agricola dal presente PGT.
Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica.
Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio, l'area di fondovalle foraggere, i pendii boschivi, le zone di montagna a pascolo e le creste improduttive.
Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e silvo-pastorale delle aree, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
- limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- inserire le nuove edificazioni nel paesaggio agricolo in modo che l'impatto risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, sorgenti, boschi, siepi e vegetazione spontanea, massi erratici, ecc…

- mantenere le colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, rive e macchie vegetali, alberature isolate, ecc…
- conservare le strade interpoderali e la viabilità agrosilvopastorale esistenti;
- conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, massi erratici. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

Art. 38- VALENZA PAESISTICA DELLE AREE AGRICOLE - AREE AGRICOLE PERIURBANE DI INTERESSE PAESAGGISTICO.

Le aree agricole del comune rivestono molteplici ruoli di carattere paesaggistico.
La tutela del paesaggio agrario è perseguita e ottenuta anche per il tramite di specifiche normative di settore legate, quali ad esempi la tutela dei boschi derivante dalle leggi vigenti, le norme per la tutela della rete ecologica provinciale derivanti dal PTCP, i vincoli di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004, i vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).
A tale sistema di tutela già presente, il P.d.r. aggiunge una particolare forma di tutela paesistica per le aree agricole poste a sud dell'abitato di Peglio. Esse costituiscono infatti un elemento di caratterizzazione del paesaggio visibile verso e dal lago di Como. Tali aree sono tuttavia fragili dal punto di vista della tutela paesistica (perché in buona parte non interessate dai vincoli di cui ai comma precedenti) anche in riferimento alla loro immediata confinanza con le aree urbane edificabili.
Ai fini della loro tutela paesistica il Piano delle regole classifica tali aree come *Aree agricole periurbane di interesse paesaggistico.*
In tali aree devono essere conservati, e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio agrario con difesa e valorizzazione delle residue colture

foraggere e orticole dall'avanzamento delle specie arboree pioniere, invasive degli spazi liberi non più condotti a foraggio.
Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli altri ambiti agricoli del territorio comunale, secondo gli indici e le modalità descritte nei successivi articoli.
In tali aree il piano persegue le seguenti finalità :

- conservare gli elementi della rete ecologica secondaria che caratterizzano le aree;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;
- conservare i coni visuali sugli elementi naturali circostanti;

Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi manutentivi, di recupero e di ristrutturazione previsti per legge, anche con cambio di destinazione d'uso in caso di cessazione della attività agricola per almeno un triennio.
Sono altresì ammessi ampliamenti nel limite massimo del 10% deli volumi e delle s.c. presenti alla data di adozione del PGT, se riferibili ad aziende agricole attive alla data di adozione del PGT.
Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno essere conformi con quanto prescritto dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

Art. 39- NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE IN AREE AGRICOLE

Ai sensi di quanto recitato dalla legge regionale n° 12/05, *nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli*.
La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Gli indici di densità fondiaria per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare gli indici di legge vigenti, che alla data di adozione del PGT sono fissati dal comma 3 art.59 della LR 12/05.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo comma non sono sottoposte a limiti volumetrici. Ai sensi della legislazione vigente all'atto dell'adozione del PGT (comma 4 art.59 LR12/05) esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Sempre ai sensi della legislazione vigente, per le aziende esistenti sul territorio comunale alla data di prima approvazione del PGT i parametri di cui ai precedenti due comma sono incrementati del 20% (comma 4-bis art. 59 LR 12/05).

Al fine del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini (comma 5 art. 59 LR 12/05)

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica (comma 6 art. 59 LR 12/05).

Gli interventi edilizi possono essere realizzati con diretto intervento attraverso i titoli abilitativi previsti per legge per gli aventi diritto e con le modalità e i limiti previsti dalla legislazione vigente.

Al fine di rendere coerenti le tipologie costruttive degli edifici agricoli con il paesaggio rurale e montano, gli edifici dovranno essere realizzati, per quanto possibile, con riferimento al Repertorio per gli interventi edilizi.

L'altezza massima degli edifici in zona agricola è comunque fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici e impianti produttivi

Nelle zone agricole ricomprese nel perimetro dei nuclei di antica formazione (Merun) è sempre ammesso il recupero degli edifici presenti secondo la normativa di dettaglio dei nuclei di antica formazione di cui alle presenti norme, nonché secondo le previsione della tavola di dettaglio C.3 Indicazioni di Piano – scala 1/1000.

L'edificazione ammessa per gli aventi titolo nelle zone agricole è comunque soggetta all'ottenimento delle autorizzazioni di legge, con particolare riferimento a quelle da rilasciarsi negli ambiti vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, nonché degli altri pareri e permessi previsti per legge.

Per quanto riguarda le norme in materia di distanza di alcune particolari attività agricole (concimaie, stalle, pollai, ecc..) dalle attività residenziali devono essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III del regolamento Locale di Igiene.

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica comunale e provinciale l'edificazione dovrà comunque avvenire nei limiti di cui all'articolo 44 delle presenti NTA, nonché delle ulteriori prescrizioni eventualmente contenute nel Piano Territoriale di coordinamento Provinciale vigente, nonché negli altri strumenti di programmazione settoriale (Piani di Indirizzo Forestale, Piani di Assestamento Forestale, ecc…) vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo all'edificazione.

Art. 40- AREE AGRICOLE BOSCATE, PIANI DI ASSESTAMENTO E DI INDIRIZZO FORESTALE

La cartografia del Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – individua le aree boscate e le presenze vegetazionali spontanee presenti alla data di adozione del PGT, così come rilevate dal *data base topografico* comunale.
In attesa dell'approvazione dei Piani di Indirizzo Forestale e in attuazione di quanto ammesso dalla lettera a) comma 3^ dell'art.14 delle NTA del PTCP vigente, le aree boscate individuate dalla cartografia del Piano delle Regole costituiscono perimetrazione delle aree boscate effettuata ai sensi dell'art. 42 della LR5 dicembre 2008, n.31 sulla base delle definizioni di cui comma 1 e 2 dello stesso articolo.
La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco che verranno stabilite dai Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato successivamente all'adozione del presente PGT, saranno immediatamente esecutive nei confronti dello stesso e costituiranno variante al presente Piano delle Regole e agli altri atti costitutivi il PGT (DdP e PdS) nonché degli altri eventuali strumenti urbanistici attuativi vigenti o adottati.
In attuazione della stessa legge regionale di settore, sono obiettivi prioritari del Comune il potenziamento, il miglioramento e il presidio delle aree agro-silvo-pastorali del territorio comunale.
Gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti (Provincia o Comunità Montana).

Art. 41- NORMATIVA D'USO DEGLI EDIFICI IN ZONA AGRICOLA NON PIU' ADIBITI AD USO AGRICOLO O EXTRAGRICOLI IN ORIGINE

Obiettivo generale del PGT, e del PdR, è la salvaguardia degli elementi storico testimoniali della cultura materiale locale, della quale gli edifici rurali originari, la loro

tipologia, la loro consistenza, i loro materiali e le relative modalità costruttive costituiscono parte essenziale.
Ogni attività di riutilizzo di tali edifici deve pertanto essere obbligatoriamente volta al recupero e alla salvaguardia di tali connotati.
Per gli edifici di origine rurale, singoli o raggruppati, posti in zona agricola e non più utilizzati a fini agricoli è sempre ammessa la riconversione residenziale e ricettiva, nei limiti e con le modalità fissate nel presente articolo.
La dismissione o il ritiro dall'attività agricola per almeno un triennio antecedente la data di presentazione della domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo al cambio di destinazione d'uso, deve essere attestata dalla Provincia sulla base delle comunicazioni d'interruzione dell'attività acquisite agli atti e può essere oggetto di autocertificazione corredata da copia delle comunicazioni stesse munite degli estremi di trasmissione alla provincia.
La domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve comprovare l'iscrizione dell'edificio interessato al catasto urbano.
La riconversione per fini ricettivi è ammessa solo nelle forme di esercizio compatibili con il recupero e la salvaguardia degli edifici originari, delle loro tipologie, dei caratteri costruttivi e dei materiali costitutivi. Sono generalmente da considerarsi tali le attività di "*albergo o baita diffusa*", le attività di *bed and breakfast* o di *affittacamere*, nonché le altre tipologie di esercizio previste dalla LR 15/2007 compatibili con la tipologia e la localizzazione dei fabbricati.
Gli interventi ammessi saranno esclusivamente volti al recupero e al riutilizzo degli edifici esistenti e delle loro tipologie costruttive, secondo le modalità indicate dal Repertorio degli interventi ammessi allegato alle presenti norme, sia per gli edifici da considerarsi integri rispetto alla matrice originaria, sia per quelli eventualmente modificatisi.
Considerato il carattere indicativo che per tali edifici assume la cartografia di piano, all'atto della presentazione della domanda tesa all'ottenimento del titolo abilitativo è posta in carico del proponente (proprietario o avente titolo) la dimostrazione dell'effettiva consistenza degli edifici oggetto di intervento, da effettuarsi sulla base di documentazione ufficiale (documentazione catastale, atti di provenienza, pratiche edilizie, documentazione fiscale, ecc…).
Di norma le aggiunte e gli aumenti volumetrici sugli edifici in area agricola sono da evitare, perché alterano le caratteristiche originarie degli edifici.
Restano comunque ammessi ampliamenti nei limiti delle quantità sotto indicate esclusivamente per l'inserimento delle dotazioni igienico sanitarie indispensabili

all'ottenimento dell'abitabilità/agibilità dell'edificio e comunque previa dimostrazione (su base geometrico/analitica) dell'impossibilità di poter rispettare i parametri minimi per l'agibilità previsti dalle norme igieni vigenti all'interno della struttura edilizia esistente.

Gli ampliamenti ammessi per le motivazioni di cui sopra sono da contenersi entro:
a) il 40% della s.c. per gli edifici con superficie coperta inferiore a 20 mq;
b) il 30% della S.c. per gli edifici con superficie coperta superiore a 30 mq, con un massimo di 18 mq cadauno.
E' sempre ammessa l'unione di non più di due corpi di fabbrica limitrofi. In tal caso l'incremento volumetrico massimo ammissibile sarà comunque quello massimo riconosciuto ad uno solo dei due edifici. Non si può quindi procedere alla somma degli incrementi volumetrici per i due edifici considerati singolarmente.
Tutti gli incrementi volumetrici dovranno comunque avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla scheda 5.2 Repertorio degli interventi.
Gli aumenti volumetrici devono essere realizzati come processo di aggiunta di nuovi corpi di fabbrica, e non come processo di alterazione dei volumi esistenti. Non sono ammessi progetti di sopraelevazione.
L'intervento di unione di corpi di fabbrica limitrofi dovrà salvaguardare la percezione e l'integrità dei corpi originari e dovrò anch'esso avvenire secondo le modalità indicate dalla scheda 5.2 del Repertorio degli interventi edilizi ammessi
Il cambio di destinazione d'uso degli edifici non è esteso alle aree contermini all'edificio, che mantengono la destinazione d'uso agricola prevista dal Piano delle Regole.
Resta possibile l'utilizzo pertinenziale e non agricolo delle aree strettamente connesse all'utilizzo non agricolo dell'edificio oggetto di intervento.
E' comunque vietato la costruzione di edifici accessori agli edifici ex agricoli di cui si è ottenuto il cambio di destinazione d'uso.
In materia di ampliamenti e incrementi volumetrici fanno parziale eccezione alle norme indicate nei precedenti commi gli edifici extragricoli in origine, a uso residenziali e di più recente costruzione nonchè estranei, per tipologie e connotazione materica, agli edifici rurali tradizionali. Tali caratteri devono essere comprovati esclusivamente sulla base del titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Peglio. Ferme restando tutte le altre norme del presente articolo, per questi edifici sono possibili incrementi volumetrici *una tantum* pari a quelli previsti dal precedente art.30.

Anche per la sistemazione delle aree scoperte di stretta pertinenza degli edifici di cui al presente articolo si procederà secondo quanto indicato nel Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

Di norma è vietata la realizzazione di qualsiasi forma di recinzione delle aree di pertinenza degli edifici, fatto salvo l'obbligo di recuperare e mantenere eventuali recinzioni e/o muri di contenimento preesistenti realizzati con pietrame a secco. Resta unicamente ammessa la possibilità di recintare l'area prospiciente il fronte principale dell'edificio nel limite massimo del 25% della superficie del lotto di proprietà, con un massimo recintabile comunque non superiore a 30 mq, esclusivamente con recinzioni in legno e con le modalità previste dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi,

Contestualmente a tali interventi potranno essere realizzati solo gli interventi di sistemazione esterna relativi al recupero di eventuali manufatti posti a presidio della stabilità idrogeologica del terreno o di regimazione delle acque.

Anche l'eventuale realizzazione di muri di sostegno necessari agli interventi di cui al comma precedente o alla migliore integrazione dell'edificio nel terreno non potranno determinare la compartimentazione dell'area di proprietà per quantità superiori a quelle sopra indicate.

CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Art. 42 – AREE DI TUTELA PAESISTICA E DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO

42.1 – TUTELA PAESISTICA DI CUI AL D.Lgs 42/2004

I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Peglio sono:

a) Canonica di S. Eusebio

c) Fascia di tutela del Torrente Livo, ai sensi della lettera c, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004, estesa al corso fluviale e alle relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna,4;

d) Territori montani superiori ai 1.600 ml di altitudine, ai sensi della lettera d, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004;

b) Aree boscate ai sensi della lettera g, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004, ovvero i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento ;

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

In caso di intervento di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

42.2 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICOED ARTISTICO AI SENSI DELL'ART.18 DELLE NORME DEL PTCP

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela del patrimonio storico diffuso attraverso le presenti norme, la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

Il Piano delle Regole individua inoltre due specifiche zone di rispetto di beni storico architettonici, individuate ai sensi e per gli effetti dell'art.18 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Tali beni storico architettonici sono

a) Canonica di S. Eusebio

c) Santuario della madonna del Gorghiglio.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo delle aree ricomprese nelle suddette fasce di rispetto non possono introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Art.43 - AMBITI DI VALORE PAESISTICO INDIVIDUATI DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

43.1 – TUTELA DELL' UNITA' TIPOLOGICA DEI "PAESAGGI DELLE VALLI E DEI VERSANTI" INDIVIDUATA DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.

Il complesso delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nel Documento di Piano, partecipano alla definizione degli elementi di tutela del paesaggio e dell'unità tipologica dei paesaggi e delle valli dei versanti individuate dal Piano Paesaggistico Regionale

Per quanto non già eventualmente indicato negli altri articoli delle presenti norme, gli interventi da realizzare sul territorio devono perseguire gli obiettivi di tutela fissati dal PPR attraverso gli indirizzi di tutela fissati dal Volume 3 del PPR e riportati nella relazione del Documento di Piano.

43.2 – TERRITORI DI ELEVATA NATURALITÀ DI CUI ALL'ART.17 DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.

Ai fini della tutela paesaggistica del territorio regionale il Piano Paesaggistico Regionale vigente individua nel territorio comunale di Peglio una vasta zona definita come ambito di "elevata naturalità" nel quale "*...la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza, è storicamente limitata*".

Tale zona corrisponde con la porzione di territorio comunale posto oltre i 1.000 m di quota sul livello del mare ed è riportata sulla cartografia degli atti del PGT con apposita simbologia.

Coerentemente con le indicazioni del PPR e dei contenuti dell'art.17 delle sue NTA, il PGT persegue i seguenti obiettivi generali:

a) recuperare e conservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
c) favorire tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
e) recuperare e valorizzare gli elementi del paesaggio.

Tutti gli interventi edilizi, per quanto ammessi dalle presenti norme, compreso gli interventi manutentivi o di riparazione, devono essere rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente.

~~Le eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, avranno larghezza massima della carreggiata di m.3,50 e piazzole di scambio.~~

PTCP

Le eventuali nuove strade potranno essere realizzate solo in quanto Viabilità Agro Silvo Pastorale (VASP) autorizzate dal competente ufficio provinciale.

I committenti e i progettisti degli interventi ammessi, nonché degli strumenti pianificatori, sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale e a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, con particolare riferimento ai contenuti del comma 9 dell'art. 17 delle NTA del Piano Paesaggistico regionale vigente.

A tal fine i progettisti, oltre a fare riferimento agli indirizzi di tutela , alle linee guida, ai criteri e alle direttive indicati dal comma 9 dell'art. 17 del PPR, ovvero a quelli ulteriormente dettati dopo l'entrata in vigore del PPR o del presente PGT, dovranno utilizzare quale riferimento per la progettazione edilizia, anche dei semplici interventi manutentivi, quanto contenuto nel Repertorio degli interventi edilizi allegato al presente PGT relativamente agli edifici di conformazione storica.

Negli ambiti di cui al presente articolo è vietata la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati. L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri enti eventualmente competenti, regolamenta le modalità di accesso alla viabilità locale a specifiche categorie di utenti.

43.3 – TRACCIATO GUIDA N°14 – VIA DEI MONTI LARIANI.

La tavola B del PPR individua sul territorio comunale il tracciato guida n°14 – via dei Monti Lariani, che viene riportata anche negli elaborati del PGT.

Esso è *un percorso escursionistico che da Cernobbio segue le montagne della sponda occidentale del lago di Como, giungendo a Sorico dopo 125 Km. La fascia compresa fra 600 e 1200 metri di altitudine è disseminata dagli alpeggi (mûnt), utilizzati dalle popolazioni del Lario. Consente di ammirare panorami esclusivi ed è uno degli itinerari più interessanti delle montagne lombarde. Il percorso, progettato dal CAI di Como, è segnato e diviso in 4 sezioni.*

Esso è destinato alla fruizione da parte dei pedoni e fanno parte del tracciato sia i sentieri sia le strade forestali.

Nel territorio di Peglio il tracciato interessa diverse tipologie di infrastruttura.

Tutte le porzioni in cui il tracciato pedonale dovrà coesistere con la viabilità autoveicolare assumono il carattere di zone a traffico limitato ai sensi del Codice della strada, con limite di percorrenza oraria fissata in 30 Km/h.

In tutte le porzioni in cui il tracciato utilizzerà il sedime di strade forestali, l'accesso veicolare sarà consentito solo agli aventi titolo in possesso della necessaria autorizzazione comunale.

Tutti gli interventi di riqualificazione e valorizzazione del tracciato devono essere coerenti con il Repertorio degli interventi edilizi ammessi.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi opera che alteri o impedisca la continuità del tracciato o che ne snaturi la vocazione volta alla fruizione paesistica dei luoghi.

Art. 44 – RETE ECOLOGICA PROVINCIALE ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il PGT, anche attraverso i suoi elaborati grafici, recepisce e specifica gli elementi della rete ecologica provinciale individuati dal PTCP vigente e normati dall'art. 11 delle NTA ad esso allegate.

La rete ecologica comunale partecipa alla formazione della rete ecologica provinciale ed è elemento strutturale del sistema paesistico comunale.

In coerenza con gli atti di pianificazione sovraordinati essa si compone di due unità ecologiche:

- **sorgente di biodiversità di 1^ livello** (vedasi punto (1) comma 7 art.11 delle NTA del PTCP vigente) che comprende le aree di fondovalle caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, "*.. le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione…."(art. 9 comma 7 punto (1)PTCP)*;
- **ambiti di massima naturalità** (vedasi normate al punto (6) comma 7 art.11 delle NTA del PTCP vigente) comprendenti le aree di più elevata integrità ambientale del territorio comunale montano.

Appartengono inoltre alla Rete Ecologica provinciale anche le aree di compensazione ambientale ricomprese negli ambiti di trasformazione TR2, TR3, TR5, TR6 e TR7. Per esse si applica la normativa di cui al presente articolo. **PTCP**

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica comunale, ai fini della salvaguardia dei valori di sostenibilità ambientale, biodiversità e qualità ambientale in genere e coerentemente con quanto previsto dal PTCP vigente, **è esclusa l'edificazione e il mutamento di destinazione** del suolo, con le seguenti eccezioni:

- la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della seconda parte della L.R 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;
- i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
- la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
- la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.

Resta comunque ammessa la ricostituzione e il recupero degli elementi di partizione fondiaria storici eventualmente preesistenti all'adozione del PGT. Gli interventi di recupero dovranno però utilizzare le tipologie, le tecniche costruttive e i materiali originari.

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica comunale è inoltre vietata:

- la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo che per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;

- l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniali.
- la distruzione o l'alterazione di prati magri;
- l'introduzione nell'ambiente naturale di specie o sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi preseti nel territorio comunale e ai relativi orizzonti fitoclimatici. Tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo né si applica nei giardini pubblici e privati.

Per gli interventi ammessi all'interno della rete ecologica comunale, è prescritto l'utilizzo degli elementi previsti nel Repertorio degli interventi edilizi allegato alle presenti norme.

L'edificazione ai sensi del titolo III della 2^ parte della LR 12/05 è comunque subordinata, oltre che all'accertamento da parte del sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola, anche all'emissione della specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, prevista dalla lettera b) comma 9 art.11 delle NTA del PTCP vigente.

Nell'ambito denominato "per la fruizione turistica compatibile con la rete ecologica" è ammesso lo svolgimento di attività ricettive temporanee (campeggio) e l'installazione temporanea di servizi igienici o servizi di rete connessi. E' comunque espressamente vietata qualunque trasformazione urbanistica o edilizia dell'area e del suolo, con specifico divieto di realizzazione oltre che di edifici anche di recinzioni o pavimentazioni che alterino lo stato naturale dei luoghi.

PTCP

Art. 45 – CLASSIFICAZIONE DELLA SENSIBILITÁ PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE E VALUTAZIONE DI INCIDENZA PAESISTICA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.

In applicazione dei contenuti del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica ivi delineati per la pianificazione urbanistica definendo un assetto insediativo che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a preservare dall'edificazione extragricola le aree montane che connotano morfologicamente il paesaggio del territorio comunale.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione, con richiamo continuo all'utilizzo del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi*, finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle tessuto edificato.

Al fine di integrare le azioni sopra delineate con operazioni di controllo della qualità paesistica delle operazioni di trasformazione del territorio, la tavola A.3.1 del Documento di Piano "*Carta della sensibilità paesaggistica*" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

3 = media;

4 = alta;

5 = molto alta.

La classificazione di cui sopra è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Essa indica il livello di sensibilità paesaggistica delle singole porzioni del territorio comunale ed è propedeutica alla verifica dell'incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali da effettuarsi in sede di progettazione e di successiva istruttoria da parte dell'ente competente.

Essa consente di individuare il livello di sensibilità paesistica del sito interessato dal progetto e di gestire correttamente il processo di verifica dell'incidenza paesistica dei Ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/1

Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

CAPO V – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 46 – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Per Il PGT individua, ai sensi del 7° comma art.10 bis LR 12/05, le aree non trasformabili urbanisticamente.

Esse sono intese come le aree che per le loro particolari caratteristiche e natura (morfologiche, di acclività, di consistenza del sub strato, delle particolari condizioni geologiche, ecc…) sono sottratte a qualsiasi trasformazione urbanistica, anche solo di carattere agricolo.

Il PGT, attraverso i sua atti costitutivi (D.d.p. e P.d.r.) individua tali aree nelle porzioni di creste montane o formazioni rocciose, rock glacier e asta fluviale del fiume Liro appositamente cartografate.

Per tali aree è prescritto il divieto di qualsiasi trasformazione urbanistica.

CAPO VI – SISTEMA DELLA MOBILITA'

SEZIONE I – AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 47- AMBITO DELLE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ VIARIA E CICLABILE

Le tavole C.1.1.1, C.1.1.2, C.1.2.1, C.1.2.2 , C.2.1.1, C.2.1.2, C.2.2.1, C.2.2.2 e C.3 del Piano delle Regole individuano le strade e i percorsi ciclopedonali esistenti, nonché le indicazioni grafiche relative alle nuove previsioni infrastrutturali per la mobilità e la sosta e, se previste, le relative fasce o limiti di rispetto.

Nelle aree riservate alle opere infrastrutturali, esistenti o di progetto, e nelle relative fasce o limiti di rispetto previsti nelle tavole del P.d.r., sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi alla viabilità, alla sosta di autoveicoli, alla ciclabilità e alla pedonalità, restando comunque vietate le edificazioni di qualsiasi tipo, comprese quelle relative a distributori di carburante, autolavaggi, autofficine, ed in genere di qualunque altro tipo di edificio.

I tracciati di progetto sono indicativi fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante del Piano delle regole nei casi in cui le modifiche:

- sono comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale;
- sono comprese entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, quando le aree di rispetto non sono indicate dalle tavole di Piano;
- ricadono in aree per servizi;
- non pregiudicano le possibilità edificatorie previste dal Piano delle Regole;
- interessino tratti di viabilità entro il perimetro di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, sempre che il progetto esecutivo rispetti la funzionalità degli interventi nei confronti della viabilità urbana o degli interventi contermini.

La realizzazione degli interventi di progetto (di viabilità, sosta, ciclopedonalità) può essere realizzata direttamente dal Comune oppure può essere posta in carico agli attuatori degli interventi edilizi (diretti o attuativi) previsti dal Piano delle Regole in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 48- LIMITI DI RISPETTO STRADALE

Per le porzioni di territorio comunale poste al di fuori del perimetro del centro edificato individuato ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 285/92 dalle tavole grafiche tavole C.1.1.1,

C.1.1.2, C.1.2.1, C.1.2.2 , C.2.1.1, C.2.1.2, C.2.2.1, C.2.2.2 e C.3 del Piano delle Regole, le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada sono quelle previste dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92, e indicate nella cartografia di piano.

Le distanze dal confine stradale all'interno del perimetro del centro edificato da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni sono quelle stabilite dal precedente art. 12 , fatte salve le distanze inferiori ammesse per gli edifici esistenti (anche se da ricostruire) presenti all'interno dei nuclei di antica formazione.

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole possono puntualmente stabilire distanze di rispetto superiori a quelle sopra elencate.

Nei casi specifici indicati dalle tavole del Piano delle Regole , le aree ricomprese tra il ciglio stradale ed il limite di rispetto stradale possono essere considerate ai fini del computo dell'edificabilità dell'area. Tuttavia all'interno dell'area ricompresa tra ciglio stradale e limite di rispetto non è consentito realizzare edifici o manufatti provati di qualsiasi genere, ad eccezione delle sole opere di bonifica, opere viarie e per parcheggi, di piantumazione, di sistemazione a verde.

TITOLO V - BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO

Art. 49 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI VINCOLATI

I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati dalle tavole del P.d.r.

Per quanto eventualmente non individuato nelle tavole grafiche, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia di beni ed aree soggette a regime di vincolo, oltre a quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.

Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti su cui ricadono.

Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e negli articoli successivi.

Art. 50 - VINCOLI AMMINISTRATIVI

I vincoli amministrativi nel Comune di Peglio sono:

50.1 - Fascia di rispetto cimiteriale.

E' le fascia di rispetto definita dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e s.m.i..

Essa è indicata nelle tavole del P.d.r. per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti cimiteriali, non necessitano di variante al PGT.

Su tali aree, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

É consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, oltre interventi di

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.
Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.
Tutte le opere ammesse nella fascia di rispetto che dovessero interferire con la rete ecologica provinciale individuata dagli elaborati del PGT dovranno esser sottoposte a verifica di esclusione della VAS, con espressione di parere da parte del competente ufficio provinciale.

PTCP

50.2 - Fasce di rispetto dalla linea degli elettrodotti.

Nella cartografia del P.d.r. è indicata la linea di alta tensione a 220 kV presente sul territorio comunale.
Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvata con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati, si riporta di seguito la tabella con indicata la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) relativa a ciascun lato dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto, determinata dall'ente gestore (TERNA) secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 (casi semplici) di cui al D.M. 29 maggio 2008.

Linea	Proprietà	Tratto	Tensione (Kv)	Palificazione	DPA (m)
281	Terna	10-23	220	semplice	23

La DPA corrisponde ad una distanza dal centro della linea, proiettata in pianta sul livello del suolo, che garantisce che ogni punto proiettato sul suolo esternamente alla DPA si trovi anche all'esterno della fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione.
Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti e internamente alla DPA, i richiedenti dovranno calcolare la specifica fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".
Per fascia di rispetto di cui al precedente comma deve intendersi lo spazio circostante ad un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ammissibile fissato dalla legge.
Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si

trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità (3 microtesla) definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, nelle aree ricadenti all'interno della Distanza di prima approssimazione si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

50.3 - Fasce di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione, ai sensi del codice della strada;

All'interno delle fasce di rispetto stradali sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
- parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- cabine Enel.

In considerazione dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio comunale, all'interno delle fasce di rispetto stradale è comunque vietato l'insediamento di impianti di distribuzione del carburante e servizi connessi quali impianti di manutenzione e lavaggio degli autoveicoli.

Tutte le opere ammesse nella fascia di rispetto che dovessero interferire con la rete ecologica provinciale individuata dagli elaborati del PGT dovranno esser sottoposte a verifica di esclusione della VAS, con espressione di parere da parte del competente ufficio provinciale.

PTCP

Art. 51 - VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO

I vincoli di difesa del suolo presenti nel Comune di Peglio sono:

51.1 - Zona di rispetto dei pozzi ad uso potabile

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. n. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulle tavole del Piano delle regole sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D.lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
2. Zona di rispetto e di protezione. L'estensione delle zone di rispetto di tipo geometrico deve essere di 200 m di raggio dal punto di captazione ed approvvigionamento ad uso idropotabile (art. 94 D.lgs. 152/06 e d.g.r. 7/12693 del 10/4/2003).
   In tale area è vietata la presenza di centri di pericolo, quali:
   - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
   - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
   - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
   - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
   - aree cimiteriali;
   - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali -quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Le opere di questo tipo presenti nelle zone di rispetto devono essere allontanate ove possibile, e in ogni caso messe in sicurezza.

L'attuazione, in queste zone, di interventi quali:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche,

è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti a una riperimetrazione della zona di rispetto secondo i criteri idrogeologico o temporale, con le modalità riportate nel D.G.R. 6/15137 del 1996.

Nel caso delle fognature sono da prevedere ulteriori sistemi di protezione quali per esempio la protezione a "doppia camicia" o altro.

Nel caso di dismissione dei pozzi esistenti e di apertura di nuovi pozzi le aree di localizzazione vanno ricercate fuori dai nuclei abitati o produttivi.

Devono essere effettuati specifici studi idrogeologici e geotecnici per verificare:

- che l'opera sia compatibile con le caratteristiche dell'acquifero;
- eventuali cedimenti del suolo siano compatibili con la stabilità e funzionalità dei manufatti nella zona di emungimento.

L'apertura di nuovi pozzi deve essere preceduta da una indagine idrogeologica di dettaglio a livello areale per valutare gli effetti sul sistema delle falde ed eventuali processi di impoverimento o di locali squilibri.

Le indagini di campagna dovranno essere supportate da prove di portata per predisporre un bilancio idrogeologico d'area volto a stabilire la fattibilità dei nuovi pozzi.

L'ubicazione dovrà essere preceduta dalla delimitazione delle fasce di rispetto secondo il criterio temporale previsto nel DGR 6/15137 del 1996 e in seguito alla realizzazione di specifiche prove di portata per valutare il grado di produttività e di potenzialità del nuovo impianto.

51.2 - Fascia di rispetto del reticolo idrografico - Vincolo di polizia idraulica, ai sensi del R.D.523/1904 e R.D. 368/1904;

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale e minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati di "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)" allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

51.3 - Classi di fattibilità geologica ai sensi delle DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi le classi di fattibilità sono state riportate anche all'interno della cartografia del Piano delle regole.
Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

TITOLO VI – NORME FINALI

Art. 52- EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL PIANO DELLE REGOLE

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano delle Regole.
Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano delle Regole risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp, oppure da interventi di adeguamento alle norme di zona.
Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

Art. 53 – AREE DISCIPLINATE DAL DOCUMENTODI PIANO – ZONE DI TRASFORMAZIONE

Ai soli fini della comprensione delle scelte di pianificazione urbanistica condotte dal Comune di Peglio, le tavole del Piano delle Regole - Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – individuano con apposita simbologia le zone di trasformazione del Documento di Piano.
Il Piano delle regole non determina, in tali contesti, nessuna previsione urbanistica né altra indicazione conformativa o prescrittiva di qualunque genere, essendo posta in capo al Documento di Piano ogni competenza sulle aree di trasformazione (art. 8 L.R. 12/05).
Il Documento di Piano propone la disciplina edificatoria e d'uso degli ambiti di trasformazione; fino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sugli edifici esistenti compresi negli ambiti di trasformazione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica di destinazione d'uso.
Fino alla stessa data sulle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione l'attività agricola è esercitabile senza limitazioni, con l'eccezione di attività o insediamenti agricoli nocivi o molesti nei confronti delle attività residenziali.
La modifica dei perimetri degli ambiti di trasformazione previste dal Documento di Piano, al di fuori dei criteri ivi definiti, comporta variante al Piano delle Regole.