



Regione Lombardia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIOQUATTRO



Comune di Gravedona ed Uniti  
Municipio di Germasino



**- APPROVATO -**

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
INTERNI



Progettista:

Sindaco:

Segretario:

ARCHITETTI

Enzo Bonazzola  
Bruno Comi  
Luigi Conca  
Silvano Molinetti

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

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

Adottato dal C.C. con delibera

n° 40 del 18.12.2013

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 20986 del 26.05.2014

Approvato dal C.C. con delibera

n° 20 del 07.08.2014

**- PIANO DELLE REGOLE -**

## NORME TECNICHE

commessa:						allegato	C <sub>2</sub>
314/GR							
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:	
Copertine_PdR.mxd	Dicembre '13	ADOZIONE	LC	LC	LC	0	
Copertine_PdR.mxd	Agosto '14	APPROVAZIONE	LC	LC	LC	1	

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

## Sommario

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE .....	3
ART. 1    IL PIANO DELLE REGOLE .....	3
ART. 2 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	4
ART. 3    DEROGHE .....	5
ART. 4    DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....	6
ART. 5    MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE .....	10
ART. 6    AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI .....	12
ART. 7    TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA .....	12
ART. 8    EDIFICABILITÀ.....	13
ART. 9    SPAZI PER IL PARCHEGGIO .....	14
ART. 10   TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE .....	16
ART. 11   PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO .....	23
ART. 12   PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA.....	24
ART. 13   PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE .....	24
ART. 13bis  DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA .....	24
TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI .....	25
ART. 14   AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....	25
ART. 15   NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	26
ART. 16   NR - AREE ED AMBITI MONTANI CONNOTATI DALLA PRESENZA DI EDIFICI E NUCLEI RURALI .....	34
ART. 17   AU – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	37
ART. 18   IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI.....	40
ART. 19   TR - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE .....	41
ART. 20   AREE E COMPARTI PRATIVI A CARATTERE AMBIENTALE D'INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO .....	43
ART. 21   AREE E COMPARTI PRATIVI DI VERSANTE .....	45
ART. 22   COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE .....	47
ART. 23   AMBITI DI VALORE AMBIENTALE – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE .....	49
ART. 24   AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE.....	50
ART. 25   AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE .....	54

ART. 26	AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	55
ART. 27	AREE E FASCE DI RISPETTO .....	57
TITOLO III	NORME GENERALI .....	60
Art. 28 -	VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	60
ART. 29 -	AUTORIMESSE PRIVATE - PARCHEGGI - FABBRICATI ACCESSORI.....	60
ART. 30 -	ATTREZZATURE PER LE RETI DI DISTRIBUZIONE .....	61
ART. 31 -	BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	61
ART. 32 –	EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA .....	61
ART. 33 -	FABBRICATI IN DISFACIMENTO MASÛN .....	63
ART. 34	RIFUGI .....	64
ART. 35	RIPRISTINO DI FABBRICATI CROLLATI O DEMOLITI .....	64
TITOLO IV	NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE .....	66
ART. 36	PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO .....	66
ART. 37	EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO .....	66
ART. 38	TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO .....	66
ART. 39	IMMOBILI CONDONATI .....	67
ART. 40	EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI .....	67
ART. 41	RETI FOGNARIE E SCARICHI DI ACQUE REFLUE .....	67

## TITOLO I - NORMATIVA GENERALE

---

### ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ed è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
  - a. individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
  - b. definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
  - c. riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - d. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - e. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
  - f. individua:
    1. le aree destinate all'agricoltura;

2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 3.** Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:
- a. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
  - b. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- 4.** Il Piano delle Regole per le aree di rilevanza paesaggistico—ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- 5.** Il Piano delle Regole per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
- 6.** Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.
- 7.** Il Piano delle Regole, ai sensi del comma 2 dell'art. 10 bis della L.R. 12/05, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## **ART. 2 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

- 1.** Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti:
  - a. **Permesso di costruire (P. di C.)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
    - Permesso di costruire diretto, quello il cui rilascio non è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Esso è a sua volta definito;
      - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;

- convenzionato, se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
  - Permesso di costruire subordinato, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
  - Permesso di costruire implicito, quello il cui rilascio è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
- b. **Denuncia di inizio attività (DIA)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
- Denuncia di inizio attività diretta, quella la cui comunicazione non è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Essa è a sua volta definita:
    - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
    - assistita se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
  - Denuncia di inizio attività subordinata, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
  - Denuncia di inizio attività implicita, quello la cui comunicazione è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
- c. **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** in sostituzione della Denuncia di inizio attività (DIA) nei casi consentiti dalla legge.
- 2.** Ai sensi della legge regionale 12/2005 è nella facoltà del richiedente la scelta dell'uno o dell'altro strumento.
- 3.** Le modalità e le procedure per il rilascio del Permesso di costruire e per la comunicazione della Denuncia di inizio attività sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

### ART. 3 DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

## ART. 4 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
  - a. St - Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
  - b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
  - c. Sc - Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda fino ad una profondità max. di m 1,50, le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato fino ad una profondità max. di m 3,00 e per una percentuale max del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto almeno per l'80% dello sviluppo con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 30.
  - d. Slp - Superficie lorda di pavimento: è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:
    1. Portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);
    2. Portici di uso privato aperti almeno su due lati, la cui profondità

massima, misurata allo sporto di gronda, non superiori m 3,50 e una percentuale massima del 25% della superficie coperta: le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione del volume;

3. Terrazze e balconi;
4. Logge incassate rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati, sino alla profondità di m 1,50; nel caso siano incassate per maggiore profondità viene conteggiata esclusivamente l'eccedenza;
5. Superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 2% della SIp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso;
6. Spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna e che non abbiano requisiti di abitabilità;
7. Spazi parzialmente interrati (almeno per i 2/3 dell'altezza totale delle pareti perimetrali), che non abbiano requisiti di abitabilità, e con altezza inferiore a m 2,40.
8. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli:
  - a. se realizzate in sottosuolo dei fabbricati e/o nelle aree pertinenziali con altezza inferiore a m 2,70;
  - b. se realizzate al piano terreno dei fabbricati, purché asservite con vincolo pertinenziale debitamente trascritto alle unità immobiliari, con altezza inferiore a m 2,50;Nelle superfici di cui sopra rientrano anche le aree di accesso e di manovra dei veicoli.
9. Sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) che presentino altezza media ponderale non superiore a m 2,00 e con rapporto illuminante non inferiore a 1/25.
10. Spazi per il ricovero attrezzi realizzati con struttura in legno priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di mq 4,00 e altezza massima di m 2,20.
- e. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra il V o la SIp realizzabile e la St ( $Ut = V(o\ SIp)/St$ ); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
- f. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra il V o la SIp realizzabili e la Sf ( $Uf = V(o\ SIp)/Sf$ ); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.
- g. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie

coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.

- h. SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
- i. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
- j. V/ab - Indice medio di metri cubi per abitante: esprime il rapporto, statisticamente determinato e assunto in 107 mc/abitante, ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili nelle nuove costruzioni.

### 3. Parametri e definizioni degli indici edilizi:

- a. V - Volume: Per i nuovi edifici residenziali, commerciali e terziari è da ricavarsi moltiplicando le superfici (Slp) dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano con l'eccezione dell'ultimo piano abitabile che si misura all'intradosso della soletta. Per i nuovi edifici produttivi è da ricavarsi moltiplicando la Slp per l'altezza reale misurata al piano d'imposta delle travi di copertura.

La volumetria esistente si calcola tenendo conto della cubatura già edificata alla data di adozione del piano ed assentita in base alle norme vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione ad edificare. In caso di impossibilità a disporre degli elementi probanti per la valutazione, il calcolo viene effettuato applicando le presenti norme.

- b. H - Altezza massima: è la misura intercorrente tra la quota del piano naturale di campagna o la quota del terreno sistemato se più basso o la quota stradale da cui l'edificio emerge e:
  - nel caso di edifici residenziali, terziari e commerciali la quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza massima utile netta maggiore o uguale a m 2,40)
  - nel caso di edifici destinati alla produzione il piano d'imposta delle travi di copertura.

Per gli edifici costruiti su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come media delle altezze, determinate come al punto precedente, delle pareti

che formano il poligono dell'edificio con la condizione che l'altezza maggiore non superi del 30% l'altezza ammessa nell'ambito.

Per gli edifici costruiti a gradoni su terreni in pendenza l'altezza d'ambito deve essere mantenuta almeno fino alla profondità di m 10 verso monte lungo la parete dell'edificio.

Sono consentite modifiche del piano originario di campagna, al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto. Le modificazioni potranno interessare un sedime della profondità massima di m 5,00 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di m 0,50.

- c. Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 5.
- d. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf, secondo le prescrizioni d'ambito, che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Nei nuclei di antica formazione il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.
- e. Pn - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni d'ambito. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- f. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 9. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

## ART. 5 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 4 comma 3 lettera c.
2. Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc dal punto della facciata più vicina ad esso misurando in senso ortogonale al confine; Dsp sulle rette orizzontali che individuano il minor distacco tra gli elementi che si considerano, compresi i volumi aggettanti. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze pertinenti all'immobile realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. La larghezza stradale da considerare ai fini della classificazione dalla strada stessa è da ritenere al netto di marciapiede.
3. Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto specificatamente indicato nell'art. 26 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:
  - nei nuclei di antica formazione le distanze degli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
  - negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi convenzionati, le distanze debbono corrispondere a:
    - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 6,
    - m 7,00 per strade di larghezza superiori a m 6,

Gli arretramenti minimi di cui sopra si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di edifici con allineamenti preesistenti inferiori alle distanze minime di cui al presente articolo, per ampliamento sia in prolungamento che in soprizzo, per coerenza formale e tipologica con l'esistente e qualora non ostino rilevanti motivi di interesse pubblico, possono essere consentite distanze corrispondenti agli allineamenti precostituiti.

Nel caso di nuove costruzioni, l'Amministrazione Comunale potrà imporre distanze diverse, in aumento o in diminuzione, da m 5,00 in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dalla sede stradale potrà essere ridotta sino a 0.00 m.

- 4.** Sono consentite distanze dai confini di proprietà - Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:
  - la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
  - gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima non sia superiore a m 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.
  
- 5.** Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione con ricomposizione volumetrica e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
  
- 6.** Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
  
- 7.** Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.
  
- 8.** Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.
  
- 9.** Nella verifica delle distanze non si tiene conto di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".
  
- 10.** Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

## **ART. 6 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI**

- 1.** Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari o territoriali che, in base agli indici edificatori del P.G.T. e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.
- 2.** Le aree di pertinenza degli edifici :
  - possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
  - in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 3.** Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.
- 4.** Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modifichino il presupposto.
- 5.** I volumi realizzati secondo gli indici di edificabilità ammessi per i singoli ambiti restano vincolati alle aree che ne hanno generati anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. A tal fine l'atto abilitativo ad edificare dovrà indicare l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione. Tale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non edificandi". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di ambito.

## **ART. 7 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA**

- 1.** Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in volume o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale

e tra loro confinanti (anche in presenza di previsioni di viabilità di piano), da realizzare mediante atto registrato e trascritto; in questo caso la verifica dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi deve essere effettuata tenendo conto della sommatoria delle aree interessate.

2. Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

## **ART. 8 EDIFICABILITÀ**

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
  - i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
  - i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti nel PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

## ART. 9 SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Gli spazi di sosta e manovra degli autoveicoli si distinguono in privati e di uso pubblico.

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, di cambio di destinazione d'uso ove si renda necessaria una dotazione ulteriore di parcheggi, di ricostruzione e per ciascun alloggio di nuova formazione gli **spazi per il parcheggio privato** comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

Residenza	1 mq ogni 10 mc
Attrezzature ricettive	1 posto auto ogni 3 posti letto
Attività per la ristorazione	1 posto auto ogni 4 posti a sedere
Teatri, cinema, attività sportive	
Culto, aggregazioni	1 posto auto ogni 10 mq di slp
Attrezzature pubbliche e di uso pubblico	1 posto auto ogni 10 mq di slp
Attività direzionale commerciali, banche	1 posto auto ogni 50 mq di slp
Attività industriali e artigianali	1 posto auto ogni 10 mc

Negli edifici residenziali deve essere assicurato in ogni caso un posto auto ogni unità immobiliare prevista.

2. La superficie di ogni posto auto deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5,00 x 2,50.
3. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.
4. Ai soli fini della verifica dei parametri stabiliti dalla L. 122/89, per il calcolo del volume nelle aree ed ambiti a destinazione produttiva, terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva si assume convenzionalmente un'altezza virtuale di m 2,70.
5. Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:
  - Non risultino comprese in aree soggette a vincolo preordinato

all'espropriazione o a servitù di uso pubblico. In tale caso potranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale gli interventi che prevedano il soddisfacimento della dotazione richiesta in sottosuolo, garantendo nel soprassuolo la contestuale attuazione delle previsioni di interesse pubblico.

- Non risultino incompatibili con il piano urbano del traffico se esistente, con la tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti.
- Venga vincolato il rapporto di pertinenza con atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

In questo caso, ai sensi dell'art.1 della L.R. 22/99, i parcheggi possono essere realizzati anche al di fuori del lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui è legato da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

6. È consentita la costruzione di ricoveri per autovetture al servizio di costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste alla data di adozione del PGT, con altezza massima all'intradosso della copertura di m 2,50, edificati anche a confine con convenzione di vicinato debitamente registrata e trascritta, purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale. Detti ricoveri, se realizzati fuori terra, sono esclusi dal computo volumetrico sino alla concorrenza di mq 1 ogni 10 mc di volume dell'edificio al quale il ricovero risulta annesso.
7. Lungo le strade locali (classe F codice della strada) ne è consentita la realizzazione anche in deroga al limite di distanza dal ciglio stradale stabilito per l'ambito, con un minimo di m 3,50, a condizione che l'accesso sia perpendicolare alla strada e dotato di antistante spazio di avvicinamento e manovra. Nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità, per la natura dei luoghi, anche dell'arretramento minimo prescritto dal ciglio strada, esso potrà essere ridotto fino a non meno di m 1,50. Detti ricoveri, se realizzati fuori terra, sono esclusi dal computo volumetrico sino alla concorrenza di mq 1 ogni 10 mc di volume dell'edificio al quale il ricovero risulta annesso.
8. Negli interventi di nuova costruzione assoggettati a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato gli **spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico** da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto di intervento devono soddisfare i seguenti requisiti minimi per ciascuna delle destinazioni d'uso:
  - **Insedimenti residenziali:** aree nella misura minima di mq 6 per ciascun abitante insediabile (valore parametrico di 107 mc/abitante);

- **Insedimenti industriali ed artigianali:** aree nella misura minima corrispondente al 10% della superficie lorda di pavimento;
  - **Insedimenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari:** aree nella misura minima corrispondente al 50% della superficie lorda di pavimento, ridotte al 35% nei nuclei di antica formazione;
- fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute nelle schede di indirizzo degli ambiti di trasformazione e nel successivo art. 17.

## ART. 10 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione degli indirizzi di tutela, parte I espressi dal Piano Paesaggistico (PPR) per la fascia geografica e l'unità tipologica di paesaggio di appartenenza e dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale.

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica provinciale;
- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- prescrizioni di tutela degli ambiti di elevata naturalità;
- prescrizioni di tutela per gli ambiti di sensibilità paesistica;
- valutazione ambientale dei progetti;
- livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
- disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

### 1. La rete ecologica provinciale

È articolata in:

- a. Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:
  1. Ambiti di massima naturalità (MNA), comprendenti le aree di più elevata integrità ambientale del territorio provinciale montano;
  2. Aree Sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP), comprendenti aree generalmente di ampia estensione 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 e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;

b. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica sono escluse le seguenti attività:

1. l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo , con le seguenti eccezioni:
  - l'edificazione e il mutamento di destinazione d' uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
  - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, 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 di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
2. la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
3. l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
4. la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
5. l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;
6. l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e

sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

- c. L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, è comunque subordinata:
1. all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
  2. a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario; Il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

## 2. Tutela e sviluppo del verde urbano

- a. Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
- b. Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
- Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.
- Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.
- Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.
- c. Nel caso di nuovi interventi al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici

è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

1. Ambiti strategici/di trasformazione a piano attuativo o titolo abilitativo assistito:
  - Indice arboreo: 1 albero ogni 300 mq di St
  - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 50 mq di St
2. Aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento, in quanto richieste dalle norme del Documento di Piano con dotazione minima autonoma ed aggiuntiva:
  - Indice arboreo: 1 albero ogni 2 posti auto
  - Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 1 posto auto
3. Per tutti i restanti ambiti normati nel Titolo III – "Normativa specifica delle aree e degli ambiti" si fa riferimento, dove presente, all'indice Pn.

### **3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico.**

- a. Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:
  - mediante l'individuazione dei centri e dei nuclei storici;
  - mediante l'identificazione degli edifici di rilevanza storica, architettonica e culturale, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia, specificando per ciascuno la categoria e le relative modalità d'intervento.

La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo titolo II.

- b. Viene inoltre garantita:
  - perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione ambientale dei progetti da parte della Commissione per il Paesaggio;
  - tutelando e sviluppando il verde;
  - assicurando la salvaguardia degli edifici storici e monumentali soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sui quali è consentito qualsiasi intervento edilizio previa autorizzazione della Soprintendenza.

### **4. Prescrizioni di tutela delle aree di particolare interesse ambientale/paesistico**

- a. Gli ambiti di elevata naturalità: ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 1.000 metri sul livello medio del mare costituiscono ambiti di elevata naturalità così definiti e regolamentati dall'Art. 17 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).

- b. L'ambito di salvaguardia dei Laghi Insubrici è definito e regolamentato dall'art. 19 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).
- c. La strada panoramica: il fronte di vedute panoramiche della strada panoramica SS340DIR "Regina" nel tratto da Menaggio al ponte del Passo che si apre sia verso monte che verso il lago con significativi punti panoramici.
- Sul tracciato della strada panoramica SS340DIR "Regina" valgono le seguenti prescrizioni specifiche:
- tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
  - salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
  - salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
  - salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;
  - perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei ecc.);
  - inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.
- d. La disciplina per la realizzazione delle "greenways": per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i "tracciati guida paesistici"" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".
- e. Cartellonistica e mezzi pubblicitari: valgono le seguenti prescrizioni specifiche:
- cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
  - cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di

- carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
- cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno
  - dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.
- f. Tracciati guida paesaggistici: per la valorizzazione e la salvaguardia dei tracciati guida "n. 1 – Sentiero Italia" e "n. 14 – via dei Monti Lariani", e degli elementi paesaggistici del contesto, si applicano immediatamente le disposizioni operative degli artt. 26 e 27 del PTR e le seguenti prescrizioni specifiche:
- tutela e valorizzazione della permanenza e della leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano, salvaguardia della permanenza dei tracciati anche all'interno degli abitati;
  - conservazione dei sedimi mediante pavimentazioni che siano conformi al genere di fruizione prevista, tendendo sempre al recupero delle pavimentazioni originarie garantendo ai percorsi una regolare manutenzione;
  - miglioramento della fruizione con la messa in sicurezza dei tratti esposti, con il posizionamento di aree di sosta e di godimento panoramico;
  - introduzione di una segnaletica efficace e uniforme che identifichi il percorso garantendone indirettamente la tutela;
  - inibizione o condizionamento del transito di veicoli a motore lungo i tracciati, in particolare nei tratti extra urbani;
  - conservazione delle alberature, del paesaggio agrario e di altri elementi vegetali lungo i percorsi;
  - recupero degli episodi monumentali, degli aspetti minuti del paesaggio locale che affacciano al percorso;
  - inibizione di ogni forma di disordine e degrado (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei, ecc.);
  - assoluto divieto di realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.

## 5. Prescrizioni di tutela degli ambiti di sensibilità paesistica

Gli ambiti del territorio comunale classificati come siti di particolari interesse paesistico sono i seguenti:

- Spartiacque con la Val Cavargna
- Spartiacque con la Val Mesolcina
- Anfiteatro dell'alta valle Albano
- Anfiteatro dell'alta valle del Liro
- Profili del Pizzo di Gino e Cima Pomodoro
- Alpeggi e mutate delle Valli Albano e Liro
- Sistema dei castagneti di mezza costa
- Antica via delle Genti per il passo S Jorio
- Ponti pedonali della viabilità storica
- "Bocchette" di passo tra i versanti
- Nuclei montani di pendio
- Sentieri degli spalloni e via del San Jorio
- Paesaggi tradizionali dei monti del Lario
- Nuclei dei maggenghi
- Dimore rurali dette Masun
- Sorgenti e corso del Torrente Albano
- Corso del Torrente Liro Centro storico di Germasino
- Chiesa Parrocchiale SS Donato e Clemente
- Oratorio di S Jorio
- Chiesa di S. Anna
- Chiesa di San Rocco
- Cima Verta
- Monte Albano
- Cima di Cugne
- Crinale del monte Cortafon
- Alta via del Lario
- Via dei Monti lariani (Sentiero Italia)

## 6. Valutazione ambientale dei progetti

Una parte del territorio comunale è vincolata ai sensi della parte terza del D.lgs. 42/2004 , art. 142 (ex legge 431/85) ; gli ambiti posti alla quota superiore ai 1.000 m s.l.m. sono considerati Ambiti di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17.1 del Piano Paesistico Regionale; la Tavola dei Vincoli del D.d.P. riporta più dettagliatamente la vincolistica esistente.

I piani attuativi, i programmi integrati di intervento ed i progetti all'interno delle zone di cui all'art. 142 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica e gli stessi vengono verificati, ai sensi della DGR IX /2727 /2011 dalla Commissione per il paesaggio in riferimento al pieno rispetto dei criteri e delle prescrizioni e delle indicazioni di cui ai punti precedenti, considerando attentamente gli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropico e ponendo specifica attenzione, per questo ultimo, agli elementi strutturanti e caratterizzanti il paesaggio agrario, alla collocazione e ai caratteri tipologici dei sistemi insediativi e ai caratteri materici e cromatici prevalenti degli insediamenti. Tutti i progetti all'esterno delle zone di cui all'art. 142 sono soggetti a valutazione di impatto paesistico ai sensi della DGR 8 novembre 2002 VII 11245 /2002.

## **7. Livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele**

### **a. Strutture edilizie pertinenti la conduzione dei fondi:**

Le nuove costruzioni devono costituire un complesso organico e compatto che eviti la dispersione sul territorio e l'elevato consumo di suolo, essere adeguatamente inserite nel contesto paesistico circostante attraverso l'adozione di misure di mitigazione cromatica e degli impatti sulle visuali aperte; inoltre negli interventi sull'edilizia rurale esistente si deve perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico, laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario, un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

### **b. Abitazioni pertinenti gli esercenti l'attività agricola:**

Esse devono essere opportunamente aggregate alle circostanti strutture aziendali e devono soddisfare i requisiti di cui al precedente punto.

### **c. Interventi nei nuclei di antica formazione:**

Si rinvia agli indirizzi contenuti nei gradi di intervento i cui obiettivi sono diversificati in funzione del grado di conservazione/identità tipologica dei singoli immobili.

## **ART. 11 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO**

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

## ART. 12 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

## ART. 13 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

## ART. 13bis DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:

- a. **finalità tecnico-funzionali:** si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- b. **finalità naturalistiche:** attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
- c. **finalità paesistica:** essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
- d. **finalità socio-economica:** in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

2. In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

- a. **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili,

riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;

b. **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;

c. **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

3. Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

4. La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 "La rete ecologica" della relazione del PTCP.

## **TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI**

### **ART. 14 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 15/17 sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini

abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.

- b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti sono consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che dimostri che gli stessi sono essenziali anche per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi è rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

## **ART. 15 NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

### **1. Caratteri generali**

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati e sono assimilati alle zone A del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione.

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuati nella tavola di progetto 1 Cc alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio Tavola 2C alla scala 1:500 con cinque diversi gradi di fattibilità.

L'inventario e la schedatura delle unità edilizie effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle Modalità d'Intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1.000 sono parte integrante degli elementi costitutivi il Piano delle Regole.

## **2. Destinazioni d'uso**

Principale: – Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile:

commerciale, negozio di vicinato, turistico ricettivo, pubblici esercizi e terziario.

## **3. Unità di intervento**

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti:

## **4. Categorie di Intervento**

La zona del Nucleo di antica formazione è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento, individuabili sulla tavola del Piano delle Regole in scala 1:500 (Tavola 2C), dove sono evidenziati i gradi di intervento consentiti per i singoli fabbricati.

### **4.1. CATEGORIA GL1 - Restauro**

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario. Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

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

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

La destinazione d'uso deve essere compatibile con la tipologia edilizia esistente. Per tale categoria di edifici, ai sensi dell'art 65 1-quater della LR 12/2005 e s.m.i. è escluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

#### **4.2. CATEGORIA GL2 - Risanamento conservativo**

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

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

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

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

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso denuncia di inizio attività o permesso di costruire.

#### **4.3. CATEGORIA GL3 - Ristrutturazione conservativa**

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

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

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e l'incremento di volume previsto all'art. 16 delle N.T.A. e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

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

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso singolo Permesso di costruire.

#### **4.4. CATEGORIA GL4 - Ristrutturazione edilizia**

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

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

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 27.1 lettera d) della LR 11 Marzo 2005 n. 12 , con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 16 delle presenti norme.

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

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

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

Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso singolo Permesso di costruire.

#### **4.5. CATEGORIA GL5 - Ristrutturazione urbanistica**

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

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

Gli interventi ammessi attraverso il permesso di costruire sono quelli della categoria GL4 del presente articolo; gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso l'approvazione di un piano di recupero con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art. 16 delle presenti norme.

La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio,

utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura esistente.

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

## 5. Modifica del grado d'intervento

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di grado diverso rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

## 6. Indirizzi di tutela

- a. Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 3 si applicano i seguenti indirizzi di tutela
  - 1 Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
  - 2 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.
  - 3 Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenti.
  - 4 L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.
  - 5 Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di un giardino di cui

prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti presenza e trasformazione di superfici inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti e dal progetto della nuova sistemazione proposta con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione e arredo.

Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei, essenze di pregio o di alto fuso, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione.

b. Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie particolari:

- 1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.
- 2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.
- 3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
- 4 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziati.  
Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione.  
Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
- 5 In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente.

## 7. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

- a. **Uf** - Indice di utilizzazione fondiaria: la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.
- b. **H** - Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.  
È consentito, con l'esclusione degli edifici classificati nei gradi di intervento di livello 1 e 2, l'innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm 80 per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali) e tecnologici (adeguamento statico e coibentazione della struttura di copertura) anche in funzione del cambio di destinazione d'uso dei sottostanti vani purché venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi architettonici e compositivi del progetto (gronde, fasce marcapiano, rapporti dimensionali) anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.
- c. **Dss, Dsc, Dsv** - distanze: le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

## 8. Piani di recupero vigenti

Le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (dieci anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto ai commi precedenti.

## **ART. 16 NR - AREE ED AMBITI MONTANI CONNOTATI DALLA PRESENZA DI EDIFICI E NUCLEI RURALI**

### **1. Caratteri generali**

Comprende le parti del territorio interessate da nuclei rurali montani di antica formazione che rivestono carattere di particolare testimonianza storico architettonico ed ambientale per la loro origine agricola di montagna.

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - tutti i nuclei rurali di cui al presente articolo, sono stati individuate come zone di recupero e sono assimilati alle zone A del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

### **2. Destinazioni d'uso**

Principale: – Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile:

commerciale, negozio di vicinato, turistico ricettivo, pubblici esercizi e terziario.

### **3. Modalità d'intervento**

a. Mediante titolo abilitativo diretto sono consentite opere di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento della sagoma esterna, ivi comprese le opere di recupero di volumi parzialmente diruti.

b. Mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo sono consentite opere di:

- demolizione e contestuale ricostruzione della stessa sagoma conformemente ai tipi edilizi preesistenti. La necessità di demolizione, limitatamente agli edifici che risultino privi di particolari e documentati valori storico-ambientali e che presentino evidenti e significative carenze statiche, dovrà essere certificata da un tecnico abilitato mediante una approfondita analisi tecnica e documentale.
- ampliamento "una tantum" ,una sola volta, nella misura di IV (Incremento Volumetrico)  
=  $k / VE$  (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a

5.000, con un incremento massimo di mc 100 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali.

#### 4. Indirizzi di tutela

a. Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 3 si applicano i seguenti indirizzi di tutela

- 1 Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
- 2 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.
- 3 Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenti.
- 4 L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.
- 5 Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di un giardino di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti presenza e trasformazione di superfici inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti e dal progetto della nuova sistemazione proposta con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione e arredo.

Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei,

essenze di pregio o di alto fuso, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione.

- b. Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie particolari:
- 1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.
  - 2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.
  - 3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
  - 4 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziali.  
Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione.  
Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
  - 5 In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente.

## 5. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

- a. **H - Altezza massima:** per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.  
È consentito l'innalzamento della linea di gronda nella misura massima di cm 80 per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali) e tecnologici

(adeguamento statico e coibentazione della struttura di copertura) anche in funzione del cambio di destinazione d'uso dei sottostanti vani purché venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi architettonici e compositivi del progetto (gronde, fasce marcapiano, rapporti dimensionali) anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.

- b. **Dss, Dsc, Dsv - distanze**: le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

## **6. Prescrizioni particolari**

- a. I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.
- b. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
- c. In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.
- d. Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio primario di cui all'art. 9 della presente normativa.

## **ART. 17 AU – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **1. Caratteri generali**

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo comprendono le aree già edificate che compongono il tessuto urbano consolidato.

### **2. Destinazioni d'uso**

Principale: – Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile:

commerciale, negozio di vicinato, turistico ricettivo, pubblici esercizi e terziario. – artigianato di servizio.

### 3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice o convenzionato.

### 4. Parametri edificatori

- a. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **superiore a 0,90 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume residenziale Esistente), dove  $k$  è un coefficiente pari a 40.000, con un incremento massimo di mc 200.

**H** Altezza massima pari all'esistente.

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dal precedente art. 5, comma 3.

**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

**Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

**Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 10% della superficie del lotto.

- b. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **compresa tra 0,51 e 0,90 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume residenziale Esistente), dove  $k$  è un coefficiente pari a 50.000, con un incremento massimo di mc 250.

**H** Altezza massima pari all'esistente.

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dal precedente art. 5, comma 3.

**Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

**Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 15% della superficie del lotto.

- c. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **minore di 0,50 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di

ampliamenti, un incremento volumetrico “una tantum” nella misura di IV (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume residenziale Esistente), dove  $k$  è un coefficiente pari a 60.000, con un incremento massimo di mc 300.

**H** Altezza massima pari all'esistente.

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dal precedente art. 5, comma 3.

**Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

**Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

d. Nei **lotti liberi**, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, si applicano i seguenti parametri:

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: si applica l'indice massimo di **0,90** mc/mq.

**H** Altezza massima di m 7,50 con un massimo di n. 2 piani.

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade esistenti, uguale o maggiore di m5,00 o come indicato dal precedente art. 5, comma 3.

**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

**Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

**Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

## 5. Norme particolari.

Nell'ambito **PCC\_1**, individuato nella tavola di progetto 1Cc, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato, comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni da parte del soggetto attuativo da contenersi in un atto concertativo (Convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo) :

- Cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per la realizzazione di un nuovo tratto di strada, con calibro minimo di m 5, come indicato nella tavola 1Cc . tavola di progetto;
- Realizzazione a carico dei soggetti richiedenti del tratto di strada antistante le singole proprietà e delle relative opere di urbanizzazione primaria a scomputo

degli oneri di urbanizzazione.

- L'attuazione del Permesso di Costruire e dei relativi obblighi sopra riportati, potrà essere consentita per lotti funzionali a condizione che i singoli interventi non pregiudichino le opere pubbliche nel loro complesso.

Nell' ambito **PCC\_2** individuato nella tavola di progetto 1Cc, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato, comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni da parte del soggetto attuativo da contenersi in un atto concertativo (Convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo) :

- Cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per la realizzazione di un nuovo tratto di strada, con calibro minimo di m 5, come indicato nella tavola 1Cc . tavola di progetto;
- Realizzazione a carico dei soggetti richiedenti del completamento del tratto stradale collegamento tra la strada provinciale e la proprietà e delle relative opere di urbanizzazione primaria.
- Completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non eseguite relative al PL approvato con delibera del C.C. n° 15 dell'11/10/2002.
- I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi per l'utilizzazione edificatoria del suolo, sono quelli del pregresso PL approvato con delibera del C.C. n° 15 dell'11/10/2002
- Standard qualitativo: è a carico dei soggetti richiedenti la cessione al Comune di aree o monetizzazione di mq 800 o esecuzione di opere di urbanizzazione, ex art. 46 comma 1 lettera b della l.r.12/2005 per un importo pari al costo della monetizzazione a scelta dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 18 IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI**

### **1. Caratteri generali**

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.

Le presenti norme individuano, nella disciplina generale, destinazioni, indici e modalità di intervento salvo eventuali diverse e puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli ambiti di trasformazione di cui alla specifica normativa del Documento di Piano.

### **2. Destinazioni d'uso**

Principale: – Industriale o Artigianale.

Complementare o accessoria o compatibile:

Residenziale con un massimo di 150 mq di slp , commerciale e direzionale per una superficie massima del 40% della slp solo se al servizio dell'attività produttiva.

### 3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

### 4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 0,80 mq/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.
- H** Altezza massima di m 7,50.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 10% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

### 5. Prescrizioni particolari

- a. Sono consentite altezze, per particolari esigenze tecnologiche (serbatoi, fumaioli, ecc.) a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante. Il progetto relativo deve essere sottoposto ad un preliminare parere della Commissione per il Paesaggio.
- b. In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.
- c. Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.
- d. Nell'ambito contraddistinto sulla tavola 1Cc – tavola di progetto – scala 1:2000 con il simbolo [§] è consentito un incremento una tantum per l'ampliamento dell'attività produttiva pari al 30% della volumetria esistente.

## ART. 19 TR - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE

### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati da un edificio esistente da recuperare ed ampliare, a destinazione turistico ricettiva.

## 2. Destinazioni d'uso

Principale: – **Turistico ricettivo** di qualsiasi tipo o natura anche agrituristica.

Complementare o accessoria o compatibile:

Residenziale con un massimo di 60 mq al servizio dell'attività.

## 3. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

## 4. Parametri edificatori

**H** Altezza massima di m 5,50 (Piani 1 + mansarda)

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

**Dsp** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

**Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

**Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

## 5. Prescrizioni particolari

- Nel lotto turistico ricettivo esistente, ex municipio, individuato nella tavola 1Cc Tavola di progetto scala 1:2000 con il numero **1**, è consentito il sopralzo di un piano sul sedime dell'edificio esistente;
- Nel lotto turistico ricettivo esistente, ex trattoria S.Anna, individuato nella tavola 1Cc Tavola di progetto scala 1:2000 con il numero **2**, è consentito il recupero dei fabbricati esistenti con una volumetria in ampliamento massima pari a 1000 mc una tantum una sola volta.
- Nel lotto turistico ricettivo esistente, Alpe Brunedo, individuato nella tavola 1Cb Tavola di progetto scala 1:5000 con il numero **3**, è consentito il recupero dei fabbricati esistenti con una volumetria in ampliamento massima pari a 1000 mc una tantum una sola volta.
- Nel lotto turistico ricettivo esistente, Alpe Giarlolo, individuato nella tavola 1Cc Tavola di progetto scala 1:2000 con il numero **4**, è consentito il recupero dei fabbricati esistenti con una volumetria in ampliamento massima pari a 1000 mc una tantum una sola volta.

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di

salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi. La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico – architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.

## **ART. 20 AREE E COMPARTI PRATIVI A CARATTERE AMBIENTALE D'INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO**

### **1. Caratteri generali**

Le aree e i comparti prativi di interposizione comprendono le parti del territorio agrario sia di contiguità al consolidato urbano che di elevata connotazione ambientale e paesistica che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

### **2. Destinazione d'uso**

Principale: **agricola**

Complementare o accessoria o compatibile:

Residenza dell'imprenditore agricolo solo se eseguita contestualmente all'attività agricola principale, con esplicita esclusione della edificazione a esclusiva destinazione residenziale.

### **3. Modalità d'intervento**

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

### **4. Parametri edificatori**

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- 0,06 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
  - 0,01 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
  - 0,03 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
  - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
  - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 5,50; quella delle infrastrutture aziendali è funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 10,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
- Dsp** Distanza tra pareti sia finestrate che non finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

## 5. Prescrizioni particolari

- a. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione”, debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari;
- b. Gli interventi sull’edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l’obiettivo di salvaguardarne l’assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi. La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l’edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico – architettonico che si rifaccia alla tipologia dell’architettura spontanea di carattere rurale montano.
- c. E’ ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo al servizio dell’attività e dell’edificato esistente; la costruzione dell’infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell’ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell’intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

## ART. 21 AREE E COMPARTI PRATIVI DI VERSANTE

### 1. Caratteri generali

Le aree e i comparti prativi comprendono le parti del territorio agrario di elevata connotazione ambientale e paesistica che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell’ambiente e del paesaggio agrario.

### 2. Destinazione d’uso

Principale: **agricola**

Complementare o accessoria o compatibile:

Residenza dell’imprenditore agricolo.

### 3. Modalità d’intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le

modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

#### 4. Parametri edificatori

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria

a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- 0,06 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
- 0,01 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- 0,03 mc/mq con un massimo di 300 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.

b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)

- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
- Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
- Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

**H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 5,50; quella delle infrastrutture aziendali è funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 10,00.

**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate

quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

**Dsp** Distanza tra pareti sia finestrate che non finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

## 5. Prescrizioni particolari

- a. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari;
- b. Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi. La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico – architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.
- c. E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo al servizio dell'attività e dell'edificato esistente; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

## ART. 22 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti boscati comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove siano presenti elementi naturali importanti.

In questi ambiti destinati a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da escludere insediamenti permanenti ed attività stabili.

## 2. Destinazione d'uso

Principale: – **Agricola**

## 3. Modalità di intervento

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

**I titoli volumetrici di questi comparti devono tuttavia essere trasferiti nelle aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola di cui al precedente articolo.**

## 4. Parametri edificatori

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno;
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
  - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
  - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
  - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

## 5. Prescrizioni particolari

- a. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.

- b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- c. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;
- d. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale;
- e. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.
- f. Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.
- c. E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo al servizio dell'attività e dell'edificato esistente; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

## **ART. 23      AMBITI DI VALORE AMBIENTALE – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

### **1. Caratteri generali**

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Valle Albano" è stato istituito dalla Provincia di Como il 17 novembre 2005; occupa 650 ha ma è all'interno di un più ampio territorio ad elevata naturalità (una Zona di Rilevanza Naturale e Ambientale - legge regionale 86/1983). Il valore ambientale del parco, definito nel sito ufficiale "area sorgente di biodiversità" trova conferma nella realizzazione e gestione del Laboratorio di Ricerca e Didattica Ambientale "Nembruno" grazie a un protocollo di intesa tra il Comune di Germasino, la Provincia di Como e l'Università dell'Insubria.

Sono consentiti il recupero e la ricostruzione delle volumetrie degli immobili esistenti di proprietà comunale, crollati a seguito di eventi calamitosi ed una ulteriore volumetria aggiuntiva massima pari al 10% (dieci per cento) del volume preesistente.

Le destinazioni d'uso ammesse degli immobili ricostruiti sono solo quelle

finalizzate alla gestione del PLIS e della ricerca e della didattica ambientale.

La nuova edificazione deve ispirarsi ad un linguaggio stilistico-architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano, prevedendo le murature esterne in pietra a vista, i serramenti in legno di foggia tradizionale, la copertura in piote di pietra.

## **2. Modalità di intervento**

Le attività previste nel parco sono riassumibili come appresso:

- a- Tutela e miglioramento dei boschi e della vegetazione rupestre mediante interventi che assicurino la funzione ecologica e l'evoluzione verso un equilibrio naturale tra vegetazione e condizioni ambientali, valorizzando contemporaneamente le attitudini prevalenti in funzione naturalistica, protettiva, paesaggistica e ricreativa;
- b- La conservazione attiva delle specie e delle comunità animali e vegetali, nonché dei valori paesaggistici, anche attraverso la difesa e la ricostruzione degli equilibri geologici;
- c- La sperimentazione di un nuovo rapporto tra uomo e ambiente e la salvaguardia degli aspetti significativi di tale rapporto, con particolare riguardo ai valori naturalistici, storici ed antropologici,
- d- La promozione della ricerca scientifica e delle attività di educazione ambientale, con particolare riferimento alle attività del laboratorio di ricerca e didattica ambientale "Alpe Nembruno".

Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione e di recupero funzionale.

## **ART. 24 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE**

### **1. Caratteri generali**

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

Queste aree si suddividono in:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative

- agli usi di città residenziali;
- b. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
- 1 insediamenti industriali ed artigianali;
  - 2 insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;
- c. aree per impianti tecnologici.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico sanitari e risanamento conservativo.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al **Piano dei servizi**, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

## 2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

- a. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali
- I. Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:
- Ia strutture per l'istruzione;
  - Ib strutture per la cultura;
  - Ic strutture per lo spettacolo;
  - Id strutture sanitarie;
  - Ie strutture assistenziali;
  - If strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;
  - Ig strutture di aggregazione e partecipazione;
  - Ih strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

### Ia - Aree per le strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli

organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

Ib/c/d/e/g/g/h - Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

## II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

## III. Aree per i parcheggi pubblici

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

- b. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali

Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste attività sono:

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mc/mq

**H** Altezza massima di m 6,50

**Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature di iniziativa privata; il programma d'intervento deve essere approvato dal consiglio comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

Aree per impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Tra le strutture di supporto una particolare menzione spetta alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 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 dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 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 per gli ambiti cui appartengono, normati nel Titolo III delle presenti norme;

- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

## **ART. 25 AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE**

### **1. Caratteri generali**

Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono quelle destinate a servizi gestiti direttamente da privati, a destinate allo svolgimento di servizi di interesse generale, quali le aree e le strutture per il culto comprensive delle attività assistenziali e ricreative.

### **2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento**

#### If - Strutture per l'esercizio del culto

Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

#### II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo realizzabili per iniziativa privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali

alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO). L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia. L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

## **ART. 26 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

### **1. Classificazione**

- a. Sono le aree interessate dalle strade comunali o di uso pubblico esistenti conformemente al Codice della Strada Dlgs. 285/92, presenti nel territorio comunale sono appartenenti seguenti categorie:
  - 1 strade extraurbane secondarie strada provinciale (classe C)
  - 2 strade locali (classe F)
- b. Le caratteristiche geometriche sono:
  - 1 per le strade in essere quelle esistenti;
  - 2 per le strade in progetto quelle definite dagli Enti a cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza

### **2. Fasce di rispetto stradale**

Le fasce di rispetto sono definite nelle loro dimensioni dagli art, 26/ 27/28 del DPR 495/92, e comprendono le aree adiacenti alla carreggiata:

- a. su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:
  - 1 parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
  - 2 distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
  - 3 cabine di distribuzione elettrica;
  - 4 sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - 5 reti idriche, reti fognanti;
  - 6 canalizzazioni irrigue;
  - 7 pozzi;
  - 8 metanodotti, gasdotti, ecc.;

- 9 recinzioni;
- 10 strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;
- b. Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.
- c. Nel caso invece ricadenti all'interno del sistema della **rete ecologica provinciale**, sono comunque inedificabili ad eccezione esclusivamente degli impianti tecnologici di interesse pubblico.
- d. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:
- 1 All'interno del centro abitato potranno essere consentite distanze dal confine stradale inferiori a quelle indicate dalla normativa d'ambito, dipendenti dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento, previa favorevole valutazione del progetto.  
L'amministrazione comunale potrà comunque imporre distanze diverse in aumento o in diminuzione.
  - 2 Fuori dal centro abitato misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada:
    - 30 m per le strade di tipo C
    - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
    - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
  - 3 Per gli eventuali restanti casi si fa riferimento a quanto disciplinato nel Codice della Strada.
- e. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50.
- La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

## ART. 27 AREE E FASCE DI RISPETTO

### 1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero.

### 2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 26.
- b. Gli interventi ricadenti nella **fascia di salvaguardia dell'elettrodotto** (distanze di prima approssimazione - dpa) devono essere sottoposti all'Ente gestore ai fini del calcolo mirato della distanza dal suolo del conduttore in corrispondenza dell'area edificabile.
- c. Nella **fascia di pertinenza stazioni radio base (SRB) / impianti TV** è prevista una fascia di salvaguardia di profondità di m 200 nella quale è richiesta, per gli interventi di realizzazione di strutture con permanenza di persone, una verifica previsionale del rispetto dei limiti di cui al DPCM 8/7/2003 (G.U. 199-2003).
- e. Nelle aree di salvaguardia della **captazione ad uso idropotabile**, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".
  - 1 Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:
    - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
    - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
    - c) 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;
    - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
    - e) aree cimiteriali;
    - f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
    - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;

- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) 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.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

2 La disciplina, all'interno delle **zona di rispetto**, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003. In particolare si segnala che i tratti di rete fognaria devono presentare le seguenti caratteristiche:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente alla fascia di rispetto;
- assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifoni e opere di sollevamento);
- i tratti di fognatura saranno realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili;
- saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.

3 Le "**zone di tutela assoluta**", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite

esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.

f. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:


- 1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.
- 2 parcheggi scoperti pubblici e privati conteggiabili anche come dotazione di standard;
- 3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
- 4 chioschi di servizio cimiteriale;
- 5 strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
- 6 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.

Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP.

h. Nelle aree di **rispetto attorno ai beni storico culturali** è prevista l'inedificabilità lungo una fascia tampone di m 30, all'interno della quale sono consentiti interventi sui fabbricati esistenti sino alla ristrutturazione edilizia, senza creare ostacoli di occlusione o intrusione rispetto al bene culturale.

I beni storico culturali soggetti alla normativa sopra indicata, sono i seguenti:

- Chiesa Parrocchiale SS Donato e Clemente
- Oratorio di S Jorio
- Chiesa di S. Anna
- Chiesa di San Rocco

Sulle tavole di progetto con la simbologia  sono indicati anche altri beni di interesse storico culturale per i quali non si applica la fascia di rispetto:

- Ex caserma della finanza – stanza di Mussolini
- Stele con incisioni

## TITOLO III NORME GENERALI

### Art. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

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

Le tavole di progetto 1Ca – 1Cb – 1Cc e la Tavola dei Vincoli 6A, riportano il perimetro del territorio vincolato ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 allo scopo di consentire una immediata lettura della vincolistica esistente e senza che detto perimetro assuma valore giuridico, per il quale valgono le tavole originali allegate al vincolo del 31.12.35.

### ART. 29 - AUTORIMESSE PRIVATE - PARCHEGGI - FABBRICATI ACCESSORI

E' consentita la costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) per costruzioni esistenti nelle zone AU che ne risultino sprovviste alla data di approvazione del presente PGT , con altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, purché osservino:

- la distanza regolamentare dal confine stradale;
- la distanza minima tra fabbricati e dai confini previste dal Codice Civile;
- una superficie coperta non superiore al 10% dell'area libera residua del lotto.

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

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, nel rispetto delle distanze introdotte nel primo comma del presente articolo e con le seguenti dimensioni:

- terreni fino a 500 mq.: superficie coperta massima consentita mq. 12
- terreni oltre 500 mq. : superficie consentita mq. 18

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà.

E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico, ove la situazione altimetrica lo consenta, è possibile realizzare nel sottosuolo autorimesse sia ad uso privato che

commerciale, con distanza dal ciglio stradale definita dall'amministrazione comunale nel rispetto delle distanze stabilite dal codice civile, previa convenzione con il Comune contenente:

- cessione gratuita al Comune dell'area in superficie dell'intero lotto, debitamente attrezzato secondo la soluzione progettuale approvata dall'Amministrazione Comunale;
- realizzazione di strutture e copertura del manufatto atta a sopportare un carico stradale di seconda categoria.

## **ART. 30 - ATTREZZATURE PER LE RETI DI DISTRIBUZIONE**

La realizzazione delle attrezzature per le reti di distribuzione sono soggette a permesso di costruire.

## **ART. 31 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89 modificata dalla legge n.62/89, del D.M. n.236/89 e della legge regionale n.6/89.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste dalla legge n. 118/71 e dal D.P.R. n. 384/78.

## **ART. 32 – EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

### **1. Caratteri generali**

Comprende le parti del territorio agricolo interessate da singoli edifici.

Si tratta degli edifici e relative pertinenze ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura non adibiti ad usi agricoli, comprese le aree strettamente pertinenti.

### **2. Destinazioni d'uso**

Per tutti gli edifici esistenti e/o con attività dismesse o mai attivate, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali o assimilabili alla residenza mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio.

### **3. Modalità d'intervento**

a. Mediante titolo abilitativo diretto sono consentite opere di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento o il non mantenimento della sagoma esterna; per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente
- integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito e con diversa sagoma esclusi per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 per i quali gli interventi integrale sostituzione edilizia sono ammessi soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

b. Mediante interventi edilizi diretti sono consentite opere di:

- ampliamento "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 5.000, con un incremento massimo di mc 100 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali. Le distanze minime tra gli edifici, per gli interventi di ampliamento, sono quelle stabilite dall'art. 873 del Codice Civile.

#### **4. Prescrizioni particolari**

- a. Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale.
- b. I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.
- c. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
- d. In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi

- domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.
- e. Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio primario di cui all'art. 9 della presente normativa.

### **ART. 33 - FABBRICATI IN DISFACIMENTO MASÛN**

I fabbricati identificati nelle tavole di progetto del Piano delle regole come "MASÛN", con apposita simbologia [M], presentano caratteristiche di particolare interesse tipologiche ed architettoniche, costituite da uno zoccolo in pietra e soprastanti timpani in elevazione in legno a forte pendenza, un tempo utilizzati come stalle nel piano seminterrato e fienile nel sottotetto.

Per questi fabbricati sono ammessi interventi di recupero funzionale con cambio di destinazione d'uso in residenziale, mantenendo le caratteristiche materiche e la tipologia originaria; a tal fine i requisiti igienico sanitari possono essere derogati con lo scopo di non alterare l'impianto originario.

E' ammesso un ampliamento "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 5.000, con un incremento massimo di mc. 100 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali. Le distanze minime tra gli edifici, per gli interventi di ampliamento, sono quelle stabilite dall'art. 873 del Codice Civile.

L'ampliamento è consentito esclusivamente sul lato a monte dell'edificio e solo a seguito di comprovata impossibilità nel rispettare le distanze minime tra edifici stabilite dall'art. 837 del Codice Civile è ammesso l'ampliamento verso valle.

Gli interventi devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico conservando le matrici storiche dell'impianto edilizio.

L'intervento nel suo insieme deve conservare un complesso organico e coerente con l'esistente e, mantenere la lettura del linguaggio stilistico – architettonico originario.

Per gli interventi su immobili presenti in ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica nella progettazione ci si deve rifare alle disposizioni ed ai criteri emanati dalla Regione Lombardia, Dgr. 22 dicembre 2011 n. IX/2727, nonché alle indicazioni e prescrizioni in merito dettate dal Titolo III del PTR, dal PTCP e dal PGT.

Per gli interventi in immobili presenti in ambiti non assoggettati a specifica tutela paesaggistica è obbligatorio l'esame paesistico del progetto ed il relativo giudizio di impatto paesistico secondo le linee guida della Dgr. N. 7/11045 del 8 novembre

2002; il livello di impatto paesistico del progetto è predeterminato in impatto paesistico sopra soglia di tolleranza.

I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio primario di cui all'art. 9 della presente normativa.

## **ART. 34 RIFUGI**

Per i rifugi alpini esistenti, individuati nelle tavole di progetto del Piano delle Regole con apposita simbologia [R], sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con una volumetria aggiuntiva massima pari al 10 % del volume esistente, per interventi connessi con esigenze di adeguamento tecnologico, funzionale e igienico sanitario.

Gli interventi devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico conservando le matrici storiche dell'impianto edilizio.

L'intervento nel suo insieme deve conservare un complesso organico e coerente con l'esistente e ,mantenere la lettura del linguaggio stilistico – architettonico originario. Le arre di cantiere andranno individuate nelle immediate prossimità degli edifici esistenti, integralmente e celermente ripristinate al termine dei lavori.

Il trasporto dei materiali andrà compiuto preferibilmente mediante elicottero, escludendo la costruzione di nuove piste di accesso.

## **ART. 35 RIPRISTINO DI FABBRICATI CROLLATI O DEMOLITI**

I fabbricati, o parti di essi, crollati o demoliti esistenti nelle aree ed ambiti NAF e NR e in tutti gli altri ambiti a prevalente destinazione agricola, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza e l'inserimento in mappa alla data di adozione del PGT, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta con documentazione fotografica la ricostruzione nelle misure originali dei fabbricati;
- qualora non fosse possibile ritrovare documentazione esistente che consente una ricostruzione storica delle caratteristiche del fabbricato, si potrà ricostruire sul sedime originale un massimo di due piani fuori terra, di cui il piano primo mansardato;
- sarà consentito un incremento del sedime per adeguamenti igienico-tecnologici massimo del 10%;
- per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 gli interventi di ripristino degli edifici crollati o demoliti sono ammessi soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- per gli interventi su immobili insistenti in ambito non assoggettato a specifica tutela paesaggistica è obbligatorio l'esame paesistico del progetto ed il relativo giudizio di impatto paesistico secondo le linee guida della Dgr. N. 7/11045 del 8 novembre 2002.
- la nuova edificazione deve ispirarsi ad un linguaggio stilistico – architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano, prevedendo le murature esterne in pietra a vista, i serramenti in legno di foggia tradizionale, la copertura del tetto in tegole di laterizio o in pietra.

I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio primario di cui all'art. 9 della presente normativa.

## **TITOLO IV NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE**

### **ART. 36 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO**

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione, hanno prevalenza queste ultime.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

### **ART. 37 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO**

- 1.** Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT), comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.
- 2.** Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.
- 3.** Per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedendo la demolizione totale dell'edificio ne mantengano il volume preesistente nella successiva ricostruzione.

### **ART. 38 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO**

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

## **ART. 39 IMMOBILI CONDONATI**

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

## **ART. 40 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI**

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi in corso di perfezionamento o già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

## **ART. 41 RETI FOGNARIE E SCARICHI DI ACQUE REFLUE**

Gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione e nelle aree di nuova espansione, non servite da pubblica fognatura, sono subordinati alla previsione di un loro allacciamento alla rete fognaria o alla realizzazione di sistemi di scarico delle acque reflue domestiche nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa vigente; tale norma è estesa anche agli interventi edilizi sugli edifici esistenti.