RegioneLombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Comune di Dervio

Provincia di Lecco

- VARIANTE -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI

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** (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail:infogr@studioquattro.it

P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

Approvato dal C.C. con delibera	n° 44	del 01.12.2009
Variante adottata dal C.C. con delibera	n° 53	del 31.10.2013
Variante approvata dal C.C. con delibera	n° 04	del 26.02.2014

- PIANO DELLE REGOLE -

NORME TECNICHE

commessa: 417/CH

allegato: C_2-var

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev:
COPERTINE	Dicembre '09	APPROVAZIONE	AT	SM	SM	1
COPERTINE	Ottobre '13	VARIANTE	AT	SM	SM	2
COPERTINE	Febbraio '14	VARIANTE_Approvazione	AT	SM	SM	3

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

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 N°12.
Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.
Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche e per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art. 3 – Permesso di costruire in deroga - Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità ed i contenuti dei cui all'art. 40 della L.R. 12/2005.
Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.
Le strutture alberghiere e ricettive sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici

4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.G.T. a piano attuativo. Essa comprende le aree fondiarie edificabili, le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.G.T. e le aree per l'urbanizzazione secondaria da cedersi all'interno del piano attuativo.
Non concorrono a formare la superficie territoriale le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie già destinati dal Piano vigente ad uso pubblico.

4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9.1 - Residenziale.

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

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali e 15 se per elementi orizzontali;
- i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso del solaio di copertura non superiore a m. 0,80 aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, ecc.) ed un'altezza netta uguale o inferiore a ml. 2,50;
- i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474;
- le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia del terreno naturale che sistemato) all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 0,80.

- i porticati e le logge di sporgenza non superiore a 3 mt purchè permanentemente aperte su almeno 2 lati e con una superficie massima coperta pari al 50% della superficie coperta del fabbricato, con esclusione dei portici dal calcolo della superficie coperta.

4.9.2 - Non residenziale, commerciale, direzionale e turistica.

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:
- per gli edifici non residenziali in genere, nella superficie lorda di pavimento (S.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa di persone; i magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati.
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'estradosso non superiore a m. 0,80.
- per le nuove costruzioni a destinazione alberghiera o ricettiva non si calcolano nel computo della superficie lorda di pavimento tutti gli spazi interrati, anche se destinati a funzioni di servizio e di ricreazione che prevedono la presenza continua di persone.

4.9.3 - Industriale, artigianale e rurale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.
Deve essere compresa nella S.l.p. anche la superficie a P.T. per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:
- le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti dai processi di lavorazione, i volumi tecnici strettamente necessari al ciclo produttivo quali silos, camini, depositi di carburanti, ecc..
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'estradosso non superiore a m. 0,80.

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

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge e balconi), e compresi i porticati in ogni misura.

4.11 - Rapporto di copertura.

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

4.12 - Indice di saturazione del lotto

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

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

E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori; spessore

convenzionale della soletta cm. 30. Si applicano inoltre le modalità di calcolo previste dalla L.R. 20.04.95 n. 26.

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

E' la distanza (misurata come altezza media delle fronti) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o la media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano o abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.
Per gli edifici a gradoni l'altezza massima dovrà essere verificata per singolo corpo di fabbrica.

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

Si determina misurando la distanza tra i due punti più vicini delle pareti perimetrali degli edifici, con esclusione di balconi, di sporti di gronda e porticati aperti aventi uno sporto massimo di m. 1,50. Non sono considerati al fine del calcolo della distanza negli interventi su fabbricati esistenti, i volumi realizzati ai sensi della legge regionale 28/12/2007 n°33.

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

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 1,50. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata, volti ad ottenere le seguenti concessioni:
- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche.
Le strutture interrate possono essere realizzate a confine, con esclusione delle costruzioni confinanti con spazi pubblici; per questi ultimi, la Giunta Comunale, per particolari esigenze, può derogare dalla distanza minima dai confini prevista dalle specifiche norme di zona.

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

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 1,50. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

4.18 - Comparti edificatori.

E' l'area per la quale il P.G.T. deve essere attuato mediante unico piano attuativo.
Per i piani attuativi, previsti in sede di P.G.T., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole del Piano delle Regole.

4.19 Piano di campagna.

E' il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

4.20 Aree a parcheggio – Posto auto .

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

4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante

Sono aree di pertinenza quelle, fondiarie e territoriali, utilizzate in conformità alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabili.
Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la zona omogenea in cui sono ubicati.
Possono essere utilizzate ai fini edificatori solo le aree della stessa proprietà non asservite come sopra agli edifici esistenti.
Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate.
L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque assicurare una superficie scoperta e drenante, sistemata a verde e da individuarsi preventivamente sulle tavole progettuali. Tale area non dovrà essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e non dovrà essere inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.
Per i piani attuativi il computo della superficie drenante e scoperta deve essere effettuato con riferimento all'intera area interessata.

4.22 – Interventi di recupero dei sottotetti.

In applicazione degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 è consentito il recupero dei sottotetti nel territorio del comune di Dervio, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:
- gli interventi di recupero all'interno della sagoma del fabbricato sono sempre consentiti, purchè non comportino sovralzo del tetto.
- nelle zone NA il recupero è consentito a condizione che non si modifichino le altezze complessive degli edifici
- negli altri ambiti il recupero dei sottotetti è consentito purché i fabbricati sovralzati non superino i 3 piani dopo l'intervento.

4.23 - Prescrizioni generali.

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

Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituenti pertinenza.
I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare alla urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.
Nelle nuove costruzione non è consentita la realizzazione di scale esterne.

4.24 - Superficie minima degli alloggi

Al fine di garantire una maggiore qualità degli spazi abitativi la superficie minima per ogni alloggio è fissata pari a mq. 40; il numero delle unità immobiliari con superficie minima pari a mq. 40 non deve superare il 20% delle unità residenziali del'intero immobile, mentre le rimanenti unità non dovranno essere comunque inferiori a mq. 50.

Art. 5 - Parcheggi

5.1 - Edilizia residenziale.

Per ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc.
Di tali aree almeno il 30% con un minimo di un posto auto (come definito all'art. **4.20**) ogni due alloggi o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione preferibilmente ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.
Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle Regole.
Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.
In ogni intervento di nuova costruzione , gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno una autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.
Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.
Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi dovranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati; la soluzione alternativa di diversa localizzazione o di monetizzazione deve essere deliberata dall'amministrazione comunale.

5.2- Edilizia non residenziale.

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

- *Insediamenti direzionali ed uffici:* 50% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione

- *Insediamenti commerciali:* 1 mq. ogni 10 mc. oltre a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento o frazioni inferiori per unità commerciali di superficie minore di 400 mq.; almeno

l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.

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

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

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

- *Campeggi:* 15 mq. ogni piazzola autorizzata.

Art. 6 - Tutela del verde.

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di ricercare la conservazione delle essenze di alto fusto limitandone l'abbattimento. Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero alto fusto (H minima ml. 3,00 diametro minimo fusto cm 12) ogni 100 mq. di area scoperta per aree di dimensione non superiore a 500 mq e ogni 200 mq per le restanti aree; la non messa a dimora delle piante o la non presenza delle stesse costituisce difformità edilizia.
Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde drenante.

Art. 7 – Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.
Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle stabilite nelle presenti Norme per le singole zone del Piano delle Regole.
In attuazione alla legge regionale 11/03/2005 n. 12 art. 10.3.f negli ambiti di piano sono riportate le destinazioni d'uso non ammesse.
Gli interventi che comportano un aumento o una variazione degli standard sono le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 8 – Strumenti di attuazione del Piano delle regole

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

Art. 9 – Intervento urbanistico preventivo

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

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

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

- *Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.)*, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

- *Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P. o P.Z.)*, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

- *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.

- *Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.)*, di cui alla Legge 457/78 art 28.

- *Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)* previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42 , penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.

- *Programmi integrati di intervento* di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 n. 179 e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- *Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.),* di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12

- *Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.)* di cui alla legge 457/78 art. 30.

Le modalità di approvazione dei piani attuativi e delle loro varianti è stabilita dall'art, 14 della L.R. 12/2005.
I piani attuativi conformi alla previsione degli atti di PGT sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio comunale quando la volumetria complessiva non supera i 5000 mc.

Art. 10 – Intervento Edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.
L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad abilitazione comunale consistente nel permesso di costruire di cui alla PARTE SECONDA ,TITOLO PRIMO, CAPO II della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e riguarda le trasformazioni indicate all'art. 33
a) gli interventi di nuova costruzione;
b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e" che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
L'intervento edilizio diretto è attuabile anche mediante la denuncia di inizio attività da attuarsi mediante i disposti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005 N° 12 PARTE SECONDA ,TITOLO PRIMO, CAPO IIi.
L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

Art. 11 – Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nelle zone NA-NR-T1-T2-AG.
Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Art. 12 – Norme generali per i piani attuativi

Gli interventi in ambito di trasformazione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; le tavole del Piano delle Regole individuano e numerano le zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono.
Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal Piano dei Servizi.
Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie della zona come individuata nella tavola dell'azzonamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. contigui al piano attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi.
Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli delle NORME TECNICHE relativi alle zone omogenee interessate.
Il piano esecutivo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previo accordi con gli uffici Enel, TELECOM, o altri gestori competenti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati.

La progettazione dei Piani Attuativi può prevedere sub comparti edificatori per un'attuazione in tempi differenziati dei piani stessi. Le convenzioni dei piani attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 13 – Programmi integrati di intervento

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n. 179 dal Titolo VI capo I della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 -disciplina dei programmi integrati di intervento.
Il comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.
Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 14 – Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; sono fatti salvi i casi di demolizione e ricostruzione.
Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

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

Art. 15 – Asservimento dell'area impegnata.

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.
A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il permesso di costruire, indicherà nel permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo *"non aedificandi"*.
L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.
Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.
Al rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto atto notarile debitamente trascritto di impegnativa dell'area necessaria, secondo gli indici previsti, alla costruzione in oggetto.

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

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

Il Piano delle Regole individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina ed in particolare gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree per le attrezzature pubbliche identificate dal piano dei servizi, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
Nelle tavole grafiche sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

16.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto urbano in ambito di vincolo ambientale
- T4 Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde
- T5 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T6 Tessuto turistico ricettivo e campeggi
- T7 Tessuto tecnologico
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- RS Rispetto stradale

16.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AG Aree destinate all'agricoltura

16.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- RC Rispetto cimiteriale

Art. 17- Immobili assoggettati a tutela

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

- *Torre di Dervio* (struttura fortificata): struttura romanica ma in veste del '600, posta sul poggio sovrastante Dervio, presso la chiesetta di S.Leonardo, in località Castello; bene vincolato dal D.Lgs 42/04 art.136 (ex L.1089/39).
- *Castello e Arche Andreani* (struttura fortificata): ampliato dagli Andreani in età viscontea , con merlature e ingresso attraverso una torre a vela, alle murature e alla chiesa sono addossate tre arche sepolcrali gotiche; posto nella località Corenno Plinio; bene vincolato dal D.Lgs 42/04 art.136 (ex L.1089/39).
- *Chiesa di S.Tommaso di Canterbury* (bene storico/architettonico religioso): in veste barocca, mantiene gran parte dell'assetto medievale; nella navata sono affrescati Apostoli e santi del primo Trecento, altre scene del '300 e '400, in una galleria devozionale, legata alla storia degli Andreani, del 1538 è una Vergine luinesca; posta in località Corenno Plinio.
- *Castelvedro* (struttura fortificata): antica muraglia ad andamento trapezioidale, di cui sono visibili ancora alcuni resti; posta in località Mai, appena sopra Dervio; bene vincolato dal D.Lgs 42/04 art.136 (ex L.1089/39).
- *Chiesa prepositurale dei SS. Pietro e Paolo* (bene storico/architettonico religioso): struttura e tre navate del 1618, decorate da L.Tagliaferri a fine '800, importanti intagli barocchi nell'altare maggiore e nel pulpito; altare del Rosario con stucchi e dipinti su ardesia, 1753; posta nella località Borgo.
- *Chiesa di SS. Quirico e Giulitta* (bene storico/architettonico religioso): oratorio signorile longobardo, fu ricostruito nel 1080, tempo cui appartiene il raffinato campanile romanico, nell'interno del '600, altare ligneo e pala di impronta veneta nell'ambito di Paolo Farinati; posta a Dervio; bene vincolato dal D.Lgs 42/04 art.136 (ex L.1089/39).
- *Palazzo De Magni* (bene storico/architettonico urbano): dal portale gotico in cotto si passa alla corte chiusa, rielaborata a fine Cinquecento, mantenendo però il respiro rinascimentale, evocato dalla loggia che ha fregi marmorei di età sforzesca; posto a Dervio; bene vincolato dal D.Lgs 42/04 art.136 (ex L.1089/39).

Con la simbologia ⧈ sono localizzati gli immobili vincolati dal D.Lgs 42/04 art.136 (ex L.1089/39) mentre quelli individuati con la simbologia ⧈ non risultano assoggettati al vincolo suddetto; ad entrambe le categorie si applicano i criteri e le modalità di intervento di restauro conservativo previsti dall'articolo **18.7.1** categoria C1 delle presenti norme.

Art. 18 – NA - Nucleo di antica formazione.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

NA - Nucleo di antica formazione

Ambito dei centri storici abitati del comune

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del PGT

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

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

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.
Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero .
Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i ml. 9.00

4. DISTANZE MINIME

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

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

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

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.
Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C5 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

1 - Intervento edilizio diretto	- Denuncia di inizio attività. - Permesso di costruire.
2 - Intervento urbanistico preventivo	- Piano particolareggiato - Piano di recupero.

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A.

7. CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi nelle zone NA sono disciplinati dalle norme contenute nel presente paragrafo che indica una descrizione dettagliata degli interventi ammessi nelle singole categorie identificate nelle tavole di progetto 2Ca-2Cb.

7.1 CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento **interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**
Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.
Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
Le opere, da eseguirsi con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività, sono quelle previste all'art.27 L.R.12 /2005 lettera c) .
La destinazione d'uso deve essere uguale o compatibile con la tipologia edilizia esistente.

7.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**
Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, senza modifiche delle aperture esistenti, salvo interventi minimali.
2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 0,8 m., manto di coperture in "coppi" o con il materiale originario;per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 35%; i tetti a padiglione dovranno mantenere l'impostazione originaria.
3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno
4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sottogronde in pietra, aperture di particolare pregio.
5 - Conservazione degli eventuali balconi in pietra o legno.
6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50 senza sovralzo del fabbricato ed escludendo la posa di abbaini o lucernari, con l'esclusione di tetti a pozzo.
7- Mantenimento della quota di impostazione dei solai esistenti
8- Gli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici, dovranno essere obbligatoriamente rimossi.
9 - Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.

7.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**
Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.
Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse; sono ammesse soltanto limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areoilluminanti, purché vengano mantenuti gli allineamenti delle aperture sia riguardo gli edifici oggetto del'intervento che rispetto agli altri edifici della via.
2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 0,8 m., manto di coperture in "coppi" o materiale similare; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 35%.
3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sottogronde in pietra, aperture di particolare pregio.
5 - Conservazione degli eventuali balconi in pietra o in legno.
6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.
8- Possibilità di modifica della quota di impostazione dei solai esistenti e delle scale interne

9- Possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario.
9- Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici.

Le opere di cui sopra saranno consentite attraverso il Permesso di Costruire.

7.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.
Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.
Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 27 lettera d) L.R.12/2005, con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 39 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 ove esistenti.
2 - Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, di gronde sporgenti non oltre 0,8m., manto di copertura in "coppi" o materiale similare e con pendenza delle falde simile a quella esistente e comunque non inferiore al 35%.
3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
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 pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale 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 e di modificare la quota di impostazione dei solai
10- Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.
Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso il Permesso di costruire.

7.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.
Tali condizioni garantiscono la categoria massima di intervento cioè consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.
Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti d) ed e) dell'art. 27 L.R.12 /2005 lettera c) .

dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e, l'intervento di cui al punto e) dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un piano attuativo con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art. 39 delle presenti Norme.
La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura tradizionale.
Gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio esistente di cui sopra, si potranno eseguire solo mediante approvazione preventiva di piano di recupero.

8. NORME GENERALI

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

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

- *balconi in pietra o in legno*
- *affreschi, decorazioni*
- *tipologia delle aperture*
- *tipologia dei serramenti*
- *ringhiere in ferro*
- *muratura in pietra o in rasopietra*
- *struttura del tetto in legno*
- *orditura gronde in legno*
- *giardini e/o piante di alto fusto*
- *portali in pietra*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati.
Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto indicati nella Tavole di progetto dei centri Storici; il progetto dovrà altresì valorizzare le valenze architettoniche e storiche individuate sulle tavole stesse.
Qualora un fabbricato ricada anche parzialmente all'interno di due categorie di intervento, si applica la categoria più restrittiva delle due.

9. ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tipologie edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.
Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e metodologie di intervento da applicarsi all'arredo urbano.

10. NORME PARTICOLARI

Nell'area contraddistinta nella tavola di progetto 1Cb con il simbolo **[+]** è prevista la possibilità di realizzare un ampliamento del fabbricato esistente per un massimo di 300 mc a seguito della cessione delle aree per la realizzazione della strada di accesso a Castello.

11. NORME PARTICOLARI PER IL NUCLEO di CORENNO PLINIO

Il nucleo di Corenno Plinio presenta caratteristiche paesistiche, tipologiche ed architettoniche di particolare pregio, per la valorizzazione delle quali il piano delle regole introduce una normativa particolare tesa a migliorare i valori paesistico ambientali esistenti.
Oltre a rispettare le indicazioni contenute nelle categorie C1-C2-C3 dovrà essere applicata la seguente norma generale.

Il rilievo architettonico oltre che prevedere i contenuti di cui al punto 8, dovrà contenere un **rilievo materico** nel quale siano riportati:
- tipologia degli intonaci esterni, loro datazione ed eventuali analisi chimiche orientate alla definizione corretta dei materiali originali.
- tipologia dei materiali di facciata quali davanzali, soglie, contorni delle finestre, gronde, ecc..
- tipologia della struttura del tetto e dei materiali impiegati per il manto di copertura
- elementi lapidei o lignei decorativi di pregio
- tipologia dei serramenti originali
- eventuale presenza di decorazioni, affreschi, meridiane.

Gli interventi edilizi devono prevedere le modalità di restauro dei materiali e degli oggetti originari, con l'impiego di metodologie che ne consentano un corretto recupero sotto il profilo filologico.In caso di necessità di sostituzione dei materiali originali i progetti devono fornire indicazioni materiche sulle modalità di intervento, finalizzate comunque all'impiego di prodotti similari a quelli dell'impianto originario del fabbricato.

Nell'area contraddistinta con il simbolo [¥] , è consentito un intervento di recupero parziale delle volumetrie storiche esistenti nel rispetto della seguente metodologia.Il recupero deve riguardare il fabbricato "torchio" solo nella parte a piano terra, attraverso il recupero delle murature esistenti, valutando in sede progettuale la possibilità di mantenere l'attuale impostazione delle falde o la soluzione a tetto piano, mentre per il fabbricato "canavascia" la proposta progettuale deve riguardare il recupero all'altezza delle murature perimetrali esistenti completando i lati sud ed est, senza recuperare i precedenti due piani della "torre".Il recupero deve avvenire attraverso la metodologia del restauro delle murature esistenti con l'esecuzione delle parti nuove attraverso l'impiego di materiali similari a quelle esistenti il particolare per quanto riguarda i paramenti esterni, la tipologia delle aperture, le forme del tetto, attingendo alla preesistenza storica documentata dalla documentazione storica e fotografica esistente. Per questo intervento, il parere della commissione paesaggio deve intendersi vincolante indipendentemente dai pareri espressi da altri organismi preposti. L'intervento e soggetto a Piano Attuativo obbligatorio.

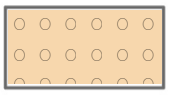
12. NORME PARTICOLARI PER I PIANI ATTUATIVI

PA N°3 – L'attuazione del Piano Attuativo può avvenire anche per comparti separati, suddividendo l'area in 2 diverse zone di intervento. In tal caso il primo comparto deve ipotizzare soluzioni plani volumetriche complessive volte a garantire l'effettiva realizzabilità del comparto successivo sia per quanto riguarda l'assetto architettonico che per le modalità di accesso e di realizzazione delle autorimesse.
Il piano attuativo deve definire le volumetrie complessive anche in riduzione rispetto a quelle esistenti con l'obbligo di prevedere la formazione di un percorso pubblico di lungofiume, anche in porticato.

Art. 19 – NR - Nucleo rurale.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



NR - Nucleo rurale

Nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, autorimesse private.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente
Rapporto di copertura	=	Preesistente
Altezza massima	=	Preesistente – vedi art. 39

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.
Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. 39 delle N.T.A.

4. DISTANZE MINIME

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

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

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

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi sugli immobili che rispettino i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

1 - Intervento edilizio diretto	- Denuncia di inizio attività. - Permesso di costruire.
2 - Intervento urbanistico preventivo	- Piano particolareggiato - Piano di recupero.

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A. esclusivamente nei nuclei collegati da viabilità carrabile.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

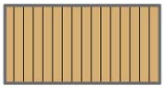
- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in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

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

Art. 20 – T1 - Tessuto urbano saturo

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T1 - Tessuto urbano saturo

Ambito del tessuto urbano posto in prossimità dei nuclei storici, oggetto di trasformazioni non recenti, caratterizzato da scarso valore storico ed architettonico con una densità fondiaria elevata

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	preesistente
Altezza massima	ml. 9.50

5. DISTANZE MINIME

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

Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento la distanza dal confine e dai fabbricati preesistenti potrà essere mantenuta solo per la porzione di facciata preesistente; eventuali eccedenze potranno essere a confine o in adiacenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito pari al preesistente
Per eventuali ricostruzioni n° 3

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e non dovranno comportare incrementi di lunghezza dei prospetti percepibili dal lago.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale , preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada e non dovranno comportare incrementi di lunghezza dei prospetti percepibili dal lago.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

9. NORME PARTICOLARI PER I PIANI ATTUATIVI

Il Piano delle regole individua sulle tavole di progetto 1Ca e 1Cb, alcuni ambiti assoggettati a Piano attuativo per i quali è proposta una normativa dettagliata che disciplina le modalità di intervento.

PA N°1 – Area ex feldspato	
Obiettivi del progetto	L'obiettivo del progetto è quello di riqualificare dal punto di vista paesaggistico e funzionale un'area produttiva dismessa collocata in posizione strategica rispetto al centro abitato, creando contemporaneamente una migliore viabilità nel comparto e un parcheggio pubblico a servizio del centro storico.
Strumenti di attuazione	Approvazione da parte del Consiglio comunale di un piano attuativo.
Prescrizioni particolari	Destinazioni d'uso ammesse: Costruzioni residenziali, attività turistico-ricettiva, attività commerciale, attività di ricreazione e svago, residenza convenzionata.
Modalità di intervento	L'intervento deve prevedere la rimozione delle strutture esistenti entro e non oltre un anno dalla stipula della convenzione. La realizzazione delle aree a standard e degli interventi di viabilità

	deve avvenire contestualmente alla costruzione del complesso e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere consegnate al comune entro e non oltre tre anni dalla stipula della convenzione.
Tipologia edilizia	La progettazione architettonica deve prestare particolare attenzione al recupero ambientale dell'area proponendo edifici di qualità e sostenibilità ambientale sia rispetto alle architetture proposte che alla classe energetica dell'intervento. Sono consentiti 3 piani fuori terra.
Parametri urbanistici	La volumetria massima consentita fuori terra è pari a mc. 10.000, oltre al mantenimento dell'edificio residenziale esistente di ca. 2.700 mc.; qualora l'edificio residenziale venisse demolito sarà possibile il riutilizzo della volumetria esistente. Realizzazione, all'interno delle volumetrie di cui al comma precedente, di circa 1.300 mq. di slp destinata ad attività private ad uso pubblico o attività turistico ricettive di cui una quota pari a 600 mq. di slp potrà essere realizzata al piano interrato o seminterrato in aggiunta alla volumetria sopra indicata. Possibilità di realizzare autorimesse negli interrati anche su più piani.
Standard e opere di urbanizzazione	Sono a carico della proprietà proponente tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e più precisamente: - allargamento stradale della via Diaz, con realizzazione del sottopasso ferroviario - realizzazione dei sottoservizi su via Diaz. - realizzazione del parcheggio indicato nella tavola1Cb del Piano delle Regole, e successiva cessione gratuita a comune dall'area sistemata. Il Consiglio comunale, in ragione dell'entità delle opere poste a carico della proprietà, può consentire lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

PA N°2 – Area ex Metallurgica	
Obiettivi del progetto	L'obiettivo del progetto è quello di riqualificare dal punto di vista paesaggistico e funzionale un'area produttiva dismessa collocata in posizione strategica rispetto al centro abitato, creando contemporaneamente un collegamento pedonale lungo il Varrone.
Strumenti di attuazione	Adozione da parte della giunta e approvazione da parte del Consiglio comunale di un piano attuativo.
Prescrizioni particolari	Destinazioni d'uso ammesse: Costruzioni residenziali, attività commerciale
Modalità di intervento	L'intervento deve prevedere la rimozione delle strutture esistenti entro e non oltre un anno dalla stipula della convenzione con contemporanea riqualificazione del comparto. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli interventi di viabilità deve avvenire contestualmente alla costruzione del complesso e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere consegnate al comune entro e non oltre tre anni dalla stipula della convenzione.
Tipologia edilizia	La progettazione architettonica deve prestare particolare attenzione al recupero ambientale dell'area proponendo edifici di qualità e sostenibilità ambientale sia rispetto alle architetture proposte che

	alla classe energetica dell'intervento. Sono consentiti due piani fuori terra e le volumetrie devono essere ripartite su 3 corpi di fabbrica staccati..
Parametri urbanistici	La volumetria massima consentita fuori terra è pari a mc. 3.900, Possibilità di realizzare autorimesse negli interrati anche su più piani.
Standard e opere di urbanizzazione	Sono a carico della proprietà proponente tutti gli oneri relativi alla realizzazione del marciapiede sulla Via Valvarrone e alla riqualificazione del percorso pedonale lungo il torrente.

9. NORME PARTICOLARI

Le tavole di progetto 1Ca e 2Ca identificano un comparto con la simbologia **[\]** nel quale e previsto un piano di recupero delle volumetrie esistenti da attuarsi con le modalità indicate nella tabella successiva.

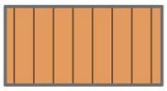
Piano di recupero in località ..	
Obiettivi del progetto	L'obiettivo del progetto è quello di consentire l'utilizzo delle aree a scopo edificatorio e di realizzare attraverso il P.R. alcuni posti auto a servizio del Centro storico.
Strumenti di attuazione	Approvazione di un piano di recupero
Prescrizioni particolari	Destinazioni d'uso ammesse: Costruzioni residenziali.
Parametri urbanistici	L'intervento prevede il recupero delle volumetrie esistenti distribuite nei diversi fabbricati accessori, con un aumento forfetario pari a 300 mc.
Standard e opere di urbanizzazione	Obbligo di cessione gratuita delle aree per la realizzazione del parcheggio.

Nell'ambito contraddistinto con il simbolo **[%]** viene attribuita una volumetria aggiuntiva pari a 350 mc per l'ampliamento dell'edificio esistente a destinazione residenziale.

Art. 21 – T2 - Tessuto urbano residenziale di completamento

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T2 - Tessuto urbano di completamento

Ambito del tessuto urbano di recente formazione costituito da costruzioni isolate, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei e densità fondiaria media.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
lettera f. ristrutturazione urbanistica

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

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1,20
Rapporto di copertura		33%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	9,50

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

Dai confini ml. 5,00
Tra edifici ml. 10,00

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.
La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 3*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo (PA)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e non dovranno comportare incrementi di lunghezza dei prospetti percepibili dal lago.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada e non dovranno comportare incrementi di lunghezza dei prospetti percepibili dal lago.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

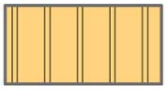
10. NORME PARTICOLARI PER I PIANI ATTUATIVI

PA N°4 – L'intervento deve prevedere un indice territoriale pari a 1 mc /mq ed i fabbricati non possono superare i 2 Piani.

Art. 22 – T3 - Tessuto urbano in ambito con vincolo ambientale

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



T3 - Tessuto urbano in ambito di vincolo ambientale

Ambiti del tessuto urbano consolidato soggetti a vincolo ambientale caratterizzati da disomogeneità degli interventi esistenti , che necessitano di particolare attenzione agli aspetti paesaggistici negli interventi di nuova costruzione e di trasformazione urbanistica.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1,2
Rapporto di copertura	25%
Indice di saturazione del lotto	50%

Altezza massima	ml. 9,50
Per gli interventi di recupero dei sottotetti	ml. 10.50

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00

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

Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5)	ml. 0,00	
Tra edifici altezza edificio più alto	ml. 0,00	(minimo ml. 10.00)

La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico da trascriversi a cura e spese del concessionario.
La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 3*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo (PA)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e non dovranno comportare incrementi di lunghezza dei prospetti percepibili dal lago.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale , preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada e non dovranno comportare incrementi di lunghezza dei prospetti percepibili dal lago.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno avere una lunghezza massima delle fronti pari a mt. 20.

- In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., è ammessa l'altezza massima di mt. 10,50

- i progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani ed in particolare dal lago.

9. NORME PARTICOLARI PER I PIANI ATTUATIVI

PA N° 5 – La viabilità indicata nella tavola di progetto, posta all'interno del Piano Attuativo, può essere ridefinita in sede di progettazione del piano stesso.

Art. 23 – T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde

Tessuto urbano consolidato che presenta continuità di elementi di verde e/o continuità con il paesaggio idrografico superficiale, costituente ambiti di particolare interesse paesistico ed ambientale.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	vedi norme particolari
Rapporto di copertura	25%
Indice di saturazione del lotto	40%
Altezza massima	ml. 7,50

5. DISTANZE MINIME

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

Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5) ml. 0,00
Tra edifici altezza edificio più alto ml. 0,00 (minimo ml. 10.00)
La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico da trascriversi a cura e spese del concessionario.

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

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 2*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.

- Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde; in presenza di giaciture di suolo acclivi i volumi saranno inseriti con andamento parallelo alle curve di livello.

- In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., è ammessa l'altezza massima di mt. 9 ; gli interventi devono limitare ala massimo la formazione di abbaini sul tetto preferendo il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti attraverso aperture sui timpani e/o sulle murature perimetrali.

-i progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani ed in particolare dal lago.

9. NORME PARTICOLARI

L'ambito di tessuto urbano con prevalenza a verde presenta differenti tipologie insediative all'interno delle quali le modalità di intervento devono essere differenziate secondo i seguenti ambiti omogenei:

9.1 - Ville ed abitazioni con giardino

La tavola di progetto evidenzia con la simbologia ✳ gli ambiti delle ville e delle abitazioni nelle quali il rapporto tra il giardino e le costruzioni costituisce la caratteristica paesistica prevalente; sono ammessi interventi indicati al punto 3 del presente articolo con gli indici fondiari pari a 0,8 mc/mq.

9.2 - Aree rivierasche della località "Foppa"
La tavola di progetto evidenzia con la simbologia ✳ gli ambiti delle aree rivierasche della località "Foppa" nelle quali sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art.27 della legge 12/2005 con la possibilità di adeguamento dei fabbricati previsto dall'art. 39 delle presenti norme.

9.3 - Tramontanico ed ambiti di versante

La tavola di progetto evidenzia con la simbologia ✳ gli ambiti della località Tramontanico, che presentano caratteristiche di particolare pregio paesaggistico, rilevato dalle analisi paesaggistiche contenute nel Documento di piano.
In tali ambiti sono consentiti interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art.27 della legge 12/2005 nonché la realizzazione dei sottotetti.

9.4 - Nelle aree, contrassegnate sulla tavola di progetto con apposite simbologie, si applicano le modalità di intervento seguenti:

- Nell'area contraddistinta nella tavola di progetto 1Cb con il simbolo **[§]** è consentito un intervento di recupero delle volumetrie esistenti, mediante singolo permesso di costruire.

- Nell'area contraddistinta nella tavola di progetto 1Cb con il simbolo **[@]** è consentita la realizzazione di una costruzione a destinazione residenziale, con una volumetria massima di 600 mc, con l'obbligo della cessione delle aree e della realizzazione dell'allargamento stradale su via Capona a carico della proprietà.

9.5 - Aree in località Chiari

Si tratta di ambiti già definiti dal PRG vigente in zona CB1, con pratiche edilizie in corso, per le quali il Piano delle regole prevede riduzioni delle volumetrie assentibili con il PRG vigente, al fine di salvaguardare la sensibilità paesaggistica dei luoghi.
La normativa da applicare risulta essere la seguente:

Aree in località Chiari	
Obiettivi del progetto	L'obiettivo del progetto è quello di consentire l'utilizzo delle aree a scopo edificatorio mantenendo in parte le previsioni del PRG vigente, prevedendo volumetrie e metodologie tese alla riduzione dell'impatto ambientale degli interventi.
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire. I progetti devono essere preceduti da uno studio planivolumetrico che permetta di valutare soluzioni alternative che prevedono la distribuzione delle volumetrie su più corpi di fabbrica, con l'obiettivo di valutare la migliore soluzione dal punto di vista paesaggistico.
Prescrizioni particolari	L'intervento deve contemplare l'eliminazione del tracciato stradale relativo alla vecchia strada di cantiere, con la rinaturalizzazione degli ambiti. I progetti devono contenere uno studio particolareggiato della formazione dei giardini con la previsione di piantumazioni idonee a mitigare l'impatto visivo dei fabbricati; la non messa a dimora delle piante costituisce difformità edilizia. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde drenante.
Parametri urbanistici	E' prevista la possibilità di realizzare un volume complessivo pari a

	mc 600 nell'ambito identificato con la simbologia **[X]** e 2700 mc nell'ambito identificato con la simbologia **[Y]**
Tipologia edilizia	La tipologia edilizia prevista per l'intervento è di tipo tradizionale, con tetti a 2 falde o a padiglione, con impiego di materiali e cromie orientati alla riduzione del'impatto ambientale dell'intervento.

10. INDIRIZZI DI TUTELA DEL VERDE

Oltre a quanto indicato al punto 8, gli interventi devono mantenere un corretto rapporto tra le costruzioni e le aree a verde limitrofe, valorizzando la presenza di alberature ad alto fusto.
I progetti devono presentare un rilievo delle alberature esistenti, con le indicazioni delle essenze ed il loro stato di conservazione, indicando contestualmente agli interventi edilizi le modalità di intervento sul verde, prevedendo le manutenzioni necessarie alle alberature; qualora si rendesse necessaria l'eliminazione di piante d'alto fusto, si dovrà procedere alla loro sostituzione con essenze similari.
Negli ambiti di cui al punto 9.3 le essenze saranno di tipo autoctono.

Art. 24 – T5 - Tessuto produttivo esistente e di completamento.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T5 - Tessuto produttivo esistente e di completamento

Ambito del tessuto urbano consolidato dove sono presenti edifici per attività produttive.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti artigianali, non nocivi e non inquinanti, depositi commerciali non aperti al pubblico, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda. Attività commerciale complementare, con un massimo di mq 100.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi:

Rapporto di copertura	50 %
Indice di utilizzazione fondiaria	80 %
Altezza massima	ml. 10,00 (vedi norme particolari)

5. DISTANZE MINIME

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

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

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo (PA)
  In queste aree è possibile l'attuazione delle previsioni di piano sia attraverso un Piano degli Insediamenti Produttivi che attraverso un Piano di Lottizzazione convenzionata.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con superfici riflettenti ed eccessive superfici vetrate.

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture, materiali e cromie.

- Gli interventi d'ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati
  I materiali di facciata e le forme dei volumi in ampliamento dovranno presentare il massimo grado di integrazione con le caratteristiche degli edifici esistenti.

- Gli interventi di modifica delle aree esterne dovranno prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 10% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata. I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. **37** delle presenti NORME TECNICHE

8. NORME PARTICOLARI

L' area contraddistinta con la simbologia **[ç]** costituisce un ambito produttivo inserito nel tessuto residenziale ed in parziale contrasto con il tessuto urbano circostante.
In caso di dismissione dell'attività produttiva in essere l'Amministrazione Comunale potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso dell'area attribuendo una destinazione compatibile con il tessuto urbano circostante (zona T3 – Tessuto urbano con vincolo ambientale), previa approvazione di variante al piano delle regole.

8.1 AREA EX REDAELLI

Nell'area ex Redaelli, individuata nella tavola di progetto con la simbologia PA n.6 gli interventi di trasformazione sono disciplinati nella tabella seguente.

PA N° 6 - Area ex Redaelli	
Obiettivi del progetto	Il progetto di intervento per il recupero dell'area deve prevedere la conferma della destinazione produttiva, con lo scopo di rilanciare il livello occupazionale e di mantenere nel comune un'attività produttiva di rilevante consistenza.
Strumenti di attuazione	Piano attuativo
Prescrizioni particolari	Gli interventi edilizi possono prevedere altezze dei fabbricati fino ad una massima di m 10 e per esigenze tecnologiche opportunamente documentate in relazione alle necessità della produzione le altezze possono essere elevate sino a m 12.
Modalità di intervento	L'intervento prevede in un contesto unitario ed inscindibile la realizzazione con le seguenti modalità: 1-demolizione dei fabbricati individuati sulla tavola di progetto con la sigla "A1" e "A2", 2-costruzione del nuovo capannone , perimetrato sulla tavola di progetto con apposito tratteggio e con la sigla "B", e acquisizione dell'area di pertinenza all'interno della recinzione già avente funzione demaniale ai sensi della legge 212/2003. 3- interventi di manutenzione straordinaria sull'edificio denominato C come gli altri edifici industriali già oggetto di manutenzione straordinaria. 4-Possibilità di trasformazione dell'edificio denominato "D" in residenza per giovani lavoratori (housing sociale), 5-ristrutturazione dell'edificio denominato "E" e successiva cessione al Comune di Dervio Deve essere mantenuta l'alberatura esistente in corrispondenza della recinzione dell'area quale elemento di mitigazione tra l'area industriale ed il lago. La destinazione d'uso industriale del fabbricato individuato sulla tavola di progetto con la sigla A1 e conseguentemente l'insediamento di attività produttiva è subordinato all'attuazione del Piano attuativo.
Tipologia edilizia	La tipologia edilizia prevista è in continuità con quella degli edifici industriali già oggetto di interventi di recupero.
Parametri urbanistici	*Per ogni intervento industriale/direzionale compreso nell'ambito:* slp max: slp esistente alla data di adozione della variante di PGT Rapporto di copertura: secondo le particolari esigenze produttive ma comunque non superiore a 80% Altezze: come da prescrizioni particolari Distanze: come per zona T5 *Per l'eventuale trasformazione dell'edificio "D" in residenze per giovani lavoratori (housing sociale):* Indice di fabbricabilità fondiaria: preesistente oltre eventuale recupero di sottotetti a seconda delle necessità distributive interne dovute alla riconversione dell'edificio ex mensa. Rapporto di copertura: preesistente Indice di saturazione del lotto: preesistente Altezza massima: preesistente (11,50 ml dalla via Santa Cecilia). In caso di recupero dei sottotetti saranno consentite altezze maggiori ma comunque non superiori in gronda a 12.50 ml da ciglio stradale.

	Aree di pertinenza: Superficie drenante, Superficie a verde Parcheggi pertinenziali: Preesistenti E' fatta salva, al fine di poter realizzare gli interventi ed in particolare la Superficie coperta produttiva di cui sopra, la possibilità di ridurre le superfici scoperte. La sommatoria delle diverse superfici scoperte di pertinenza non dovrà comunque essere inferiore complessivamente al 20% della superficie territoriale di Piano Attuativo. Per gli interventi di cui sopra gli standard da cedere saranno assolti con la cessione dell'edificio "E" ristrutturato.
Standard qualitativo e opere di urbanizzazione	Le nuove opere oggetto dell'intervento, come specificato alla voce 'Modalità di intervento', dovranno essere dotate di aree a standard previste dalla normativa vigente ("art. 8 - Standard urbanistici comunali" del Piano dei servizi del PGT vigente; "art. 5 – Parcheggi" del Piano delle regole del PGT vigente), anche attraverso la monetizzazione degli standard stessi. A tal fine la proprietà si impegna a cedere il fabbricato indicato sulla tavola di progetto con la lettera "E", completamente ristrutturato secondo le indicazioni comunali e reso agibile, con un uso di "Spazio multifunzionale" da destinare ad eventi culturali e sociali. La cessione del fabbricato ristrutturato a normale regola d'arte, assolverà a tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai contributi diretti ed indiretti dovuti per tutti gli interventi previsti nel piano di recupero, nonché ai costi di monetizzazione degli standard sopraindicati. L'edificio ristrutturato sarà valutato secondo le Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in rapporto agli oneri, contributi e costi sopraindicati. La convenzione conterrà un calcolo che dimostri il rapporto tra gli oneri dovuti e le cessioni effettuate.

8.2 AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Nell'ambito individuato con la simbologia **[&]** è consentito l'insediamento di attività commerciale di media distribuzione con i seguenti parametri edilizi:

Area per media struttura di vendita	
Obiettivi del progetto	L'intervento consente la rilocalizzazione di una media struttura di vendita attualmente localizzata in un ambito che presenta criticità riguardo agli accessi ed ai parcheggi.
Strumenti di attuazione	L'intervento è assentibile con il permesso di costruire convenzionato.
Tipologia edilizia	La progettazione della struttura deve essere uniformata a semplicità compositiva.
Parametri urbanistici	E' consentita la realizzazione di 1000 mq di slp fuori terra, di cui 650 destinati ad uso commerciale. Il tetto del fabbricato deve essere destinato a parcheggio. L'interrato esistente deve essere destinato per il 50% a parcheggio e la rimanente parte può essere utilizzata a magazzino dove non ci sia la presenza continuativa di persone e non sia possibile insediare una attività economica autonoma.
Standard e opere di urbanizzazione	I parcheggi devono essere ad uso pubblico e le modalità di gestione degli stessi deve essere definita nella convenzione.

Art. 25 – T6 -Tessuto turistico ricettivo e campeggi

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T6 - Tessuto turistico ricettivo e campeggi

Ambiti con presenza di attività turistiche alberghiere e aziende ricettive all'aria aperta.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività ricettive, alberghi, pensioni, ristoranti locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero,campeggi, abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

3. INTERVENTI A MMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione (escluso il punto 7)
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq VEDI NORME PARTICOLARI
Rapporto di copertura	30%
Altezza massima	ml

5. DISTANZE MINIME

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

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

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo (PA)

7. NORME PARTICOLARI PER I CAMPEGGI

I campeggi esistenti sono collocati in ambiti di sensibilità paesistica molto alta, posti in diretta relazione con il lago e sottoposti a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs 22.01.04 n° 42. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto della qualità paesistica dell'area, volti alla conservazione degli elementi ambientali di pregio.

La realizzazione di strutture fisse delle aziende è soggetta a permesso di costruire o Denuncia di inizio attività ed i progetti devono essere accompagnati da una relazione paesistica inerente la sensibilità paesistica dei luoghi e la definizione della incidenza paesistica del progetto.

Gli allestimenti mobili di pernottamento (roulotte) sono consentiti senza titolo abilitativo a condizione che conservino i meccanismi di rotazione e siano a tutti gli effetti spostabili in qualsiasi momento; gli allestimenti non possono essere collegati perennemente al terreno, sostenuti da muri, mattoni, legni, e non possono essere collegati permanentemente alla rete idrica, elettrica, fognaria del campeggio.

Campeggio Europa
E' consentita la trasformazione del primo piano del fabbricato esistente in camere con tipologia alberghiera.

Campeggio Turisport
E' consentita la realizzazione di bungalow fino ad un massimo del 30 % delle piazzole, da collocarsi preferibilmente nella parte posta a Nord del campeggio. Detti bungalow potranno essere realizzati su 1 piano con un indice fondiario massimo riferito all'intera proprietà pari a 0,2 mc/mq.

8. NORME PARTICOLARI

- I Piani attuativi già convenzionati con il comune identificati sulle tavole di progetto con apposita simbologia mantengono la destinazione alberghiera anche ad eventuale scadenza del P.A., indipendentemente dallo stato di attuazione dell'intervento.

- Nell'ambito che ospita il Centro Vela, individuato nelle tavole di progetto con il simbolo **[#]** sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione dell'immobile esistente con un ampliamento non superiore al 10% per la realizzazione di servizi igienici.

- Nell'ambito contraddistinto sulla tavole dell'azzonamento con il simbolo [£] viene attribuita una volumetria aggiuntiva pari a mc. 800 da destinare alla realizzazione di una attività di ristorazione a servizio del complesso turistico ricettivo esistente e per la costruzione della reception.

8.1 Aree in località alla “Foppa “ identificate sulla tavola di progetto con il simbolo **[°]**

- Aree in località alla Foppa – Permesso di costruire convenzionato	
Obiettivi del progetto	L’intervento deve prevedere la realizzazione di un complesso ricettivo mediante la costruzione di edifici ad 1 e 2 piani e la cessione al comune delle aree necessarie per la formazione di un lido pubblico.
Modalità di attuazione	L’attuazione dell’intervento avverrà mediante l’approvazione di un permesso di costruire convenzionato. Per raggiungere l’obiettivo della dotazione nel Comune di un lido pubblico, limitatamente alle aree pubbliche indicate nella tavola di progetto, il Comune può autonomamente procedere all’attuazione dell’intervento, anche in assenza dell’approvazione della convenzione del Permesso di Costruire Convenzionato.
Prescrizioni particolari	La realizzazione dell’intervento comporta la cessione delle aree standard indicate successivamente, nonché l’esecuzione a carico della proprietà dell’intervento della relativo alla formazione di una viabilità pedonale in fianco alla proprietà indicata nella tavola di progetto e della piazzetta antistante La chiesetta di S.Gregorio.
Parametri urbanistici	E’ consentita la realizzazione di una volumetria residenziale pari a 1000 mc. ed una superficie a destinazione turistica-ricettiva pari a 1000 mq. lordi, da realizzare in edifici ad un piano abitabile, con possibilità di elevazione a due piani per una superficie non superiore al 25% del totale.
Standard	Gli standard individuati sulla tavola di progetto 1Cb devono essere ceduti gratuitamente al comune alla stipula della convenzione urbanistica.
Realizzazione dei parcheggi	La realizzazione dei parcheggi pubblici individuati nella tavola di progetto del qualora venisse eseguita direttamente dal Comune in quanto l’intervento di realizzazione del lido viene anticipato come previsto nelle modalità di attuazione, non può essere computata dall’intervento privato.

Art. 26 – T7 - Tessuto tecnologico

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

T7 - Tessuto tecnologico

Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Infrastrutture e attrezzature tecnologiche in genere, centrali di produzione e distribuzione energia elettrica, centrali telefoniche, centrali per la distribuzione del gas, distributori di benzina, chioschi o edifici al servizio delle attività, depuratori.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività non destinate a servizi tecnologici

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per interventi di ampliamento e integrazione l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima, distanze minime saranno stabilite a seconda della tipologia dell'intervento, con apposita Deliberazione Consiliare.

4. DISTANZE MINIME

Da codice civile

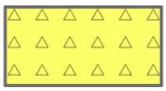
5. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

Art. 27 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree ad uso pubblico destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

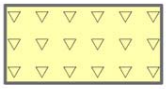
5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

Art. 28 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST2 - Attrezzature private di interesse comune

Aree di proprietà privata destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

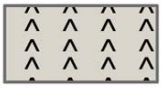
5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

Art. 29 – RS - Rispetto stradale.

Ambito del tessuto urbano consolidato

SIMBOLOGIA DI ZONA

 RS - Rispetto stradale

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, ammesse solo attrezzature al servizio dell'infrastruttura di cui costituiscono la salvaguardia quali distributori di benzina con annessi servizi (solo per la fascia di rispetto delle strade) e impianti tecnologici in genere di utilità pubblica.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima esistente con incremento massimo del 10%

4. INTERVENTI A MMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione limitatamente alle destinazioni di zona di cui al comma 4.

5. DISTANZE MINIME

Per le nuove costruzioni: dal ciglio stradale in base alle disposizioni del codice della strada.

Dai confini di proprietà privata ml 5,00
Tra edifici ml. 10,00

Per edifici esistenti non inferiore alla preesistente

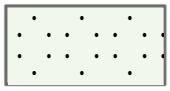
6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 39 delle presenti norme.

Art. 30 – AG - Aree destinate all'agricoltura

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

SIMBOLOGIA DI ZONA

 AG - Aree destinate all'agricoltura

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **11** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera e. nuova costruzione
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
  a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
  b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
  c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
- Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

5. DISTANZE MINIME

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

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

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento della adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 39 delle presenti norme.
Il cambio d'uso è consentito esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, rilasciati esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

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

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.
- Le bonifiche agrarie sono realizzabili a seguito di provvedimento abilitativo rilasciato dal responsabile del servizio, previa richiesta del proprietario del fondo che precisi la tipologia e l'entità dei lavori da eseguire.
- Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

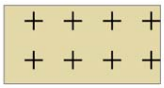
9. NORME PARTICOLARI

- Per le nuove costruzioni a destinazione residenziale è consentita la distanza di ml. 10 dal ciglio stradale.
- Nell'ambito contraddistinto nella tavola di progetto con il simbolo **[^]** è consentita la realizzazione di un intervento di ampliamento del fabbricato esistente con un massimo di 600 mc.

Art. 31 – RC - Rispetto cimiteriale

Ambito non soggetto ad interventi di trasformazione urbanistica

SIMBOLOGIA DI ZONA



RC - Rispetto cimiteriale

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

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

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima	ml. 4,00

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	in misura non inferiore alla preesistente
Dai confini codice civile	ml. 5
Tra edifici codice civile	ml. 10

6. NORME PARTICOLARI

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

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI

Art. 32 – Norma generale sul paesaggio

Il documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nelle tavole 11A, 12A. Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta le seguenti prescrizioni relative alle modalità di intervento da rispettare sull'intero territorio comunale.

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione della effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio lacuale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi del lago.

La fattibilità degli interventi è valutata in relazione al rispetto degli indirizzi sopra riportati.
Il responsabile del procedimento, qualora ravvisi la necessità di approfondire valutazioni in ordine alle problematiche paesaggistiche dei progetti, anche non ricadenti in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs n°42/2004, può chiedere alla Commissione per il Paesaggio istituita dal comune, pareri consultivi su pratiche edilizie.

Art. 33 – Definizione degli interventi

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005. Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le definizioni di restauro previste dall'art. 29 del Dlgs. 42/2004. Un'ulteriore specificazione di tali interventi, nel rispetto di quanto citato ai commi precedenti, può essere introdotta dal Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12. Il regolamento che i comuni approvano ai sensi dell'articolo 29, della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 , deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilita' degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Art. 34 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica è soggetta sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone e possono essere edificate in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e destinate all'attività agricola, comprese le zone di rispetto stradale.
Le attrezzature potranno essere realizzate anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nella tabella dei tipi edilizi per ogni zona.
E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale.

Dette opere saranno di norma interrate e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali, soprattutto entro gli ambiti di maggior sensibilità paesistica.
Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciata ad ENEL e TELECOM o Società private operanti nel settore, così pure a privati cui competa l'obbligo di esecuzione delle opere.
Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.
Le cabine devono essere realizzate con materiali, tipologia, dimensioni tali da costituire manufatti integrati con il paesaggio naturale e costruito; a tal fine, anche gli interventi sui manufatti esistenti, qualora implichino manutenzioni edilizie, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioria e riqualificazione ambientale.

Art. 35 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, gli ambiti perimetrati con la simbologia ------ sulla tavola di progetto 1Ca, sono individuati dal P.G.T. quali zone dove è consentita l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella Legge sopraccitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni; l'autorizzazione e rilasciata solo su aree di proprietà pubblica.
Sono altresì individuati, quali ambiti dove sono consentite installazioni di impianti di telecomunicazione, gli edifici di proprietà comunale.

Art. 36 – Piano di sviluppo aziendale

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

- Denominazione e locazione dell'azienda
- Indirizzi produttivi
- Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali
- Consistenza del bestiame negli ultimi 3 anni
- Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 3 anni
- Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 3 anni
- Fonti di finanziamento, contributi, incentivi, percepiti negli ultimi 3 anni
- Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti
- Costo delle suddette variazioni e previsione della loro copertura.

Art. 37 – Convenzione di garanzia anti-inquinamento

Gli interventi di nuova edificazione nelle zone Produttive dovranno essere sottoposti, all'atto del rilascio del Permesso di costruire, alla stipula di una convenzione di garanzia anti-inquinamento da trascriversi a favore del Comune nella quale dovrà essere specificato:

- la destinazione d'uso degli impianti previsti, la loro tipologia e le caratteristiche relative alla produzione;

- il numero degli addetti previsti;

- la valutazione degli effetti negativi e positivi dell'insediamento in riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonchè agli scarichi sul suolo e nel sottosuolo;

- l'obbligo esplicito a non superare limiti fisicamente precisati secondo le norme vigenti per ogni tipo di inquinamento e la possibilità da parte della Amministrazione Comunale, se tali limiti non fossero rispettati, di intervenire di autorità ad eseguire le opere di depurazione o di isolamento necessarie, con spese a carico dell'attività inquinante;

La convenzione dovrà essere convalidata da una attestazione di un esperto (quale ingegnere, chimico, biologo, geologo, botanico, ecc.) iscritto nel relativo albo professionale che verifichi il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che sia prodotta una convenzione per l'effettuazione dello smaltimento rifiuti con una ditta specializzata, revocabile solo con l'assenso scritto dell'Amministrazione Comunale stessa.

Art. 38 – Autorimesse private – Fabbricati accessori

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste al 31 dicembre 2000, è ammessa nelle zone T1, T2, T3, T4, AG.
Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua (al netto del fabbricato principale) 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.
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.
I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori nelle zone T1 – T2 – T3 – T4 – aventi una superficie massima di mq. 15 ed un'altezza massima all'intradosso della soletta di copertura non superiore a m. 2.50, collocate a distanza regolamentare dal ciglio stradale e con una distanza minima tra fabbricati e confini prevista dal Codice Civile; il rapporto di copertura non potrà comunque eccedere il 10% dell'area libera residua del lotto al netto del fabbricato principale.

Nelle zone AG – Aree destinate all'agricoltura - in applicazione all'art. 62 comma 1 bis della Legge 12/2005, è possibile realizzare edifici di piccole dimensioni destinati al ricovero di attrezzi per la manutenzione del territorio rurale boschivo. Detti manufatti possono avere una superficie massima pari a mq. 15,00, un'altezza massima di m. 2.50 e dovranno essere realizzati con paramenti esterni in pietra o in legno.

Art. 39 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

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

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31/12/1980 che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrico previsto dal precedente P.R.G.
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20 % dell' esistente fino ad un massimo di mc. 60;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione delle zone omogenee, per le distanze di cui all'art. 4 commi 15, 16 e 17 delle presenti N.T.A. si applicano le norme del codice civile; questa norma si applica nelle zone T2 e T3 soltanto per i casi di sopralzo dei fabbricati.
- nelle zone NR, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

Art. 40 – Standard urbanistici comunali

Il Piano dei Servizi ha stabilito che le aree per attrezzature al servizio di insediamenti direzionali, commerciali e turistiche devono essere previste nella misura minima del:

- 100% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione e del tessuto produttivo di completamento.

- 75% della superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti nelle zone omogenee del nucleo di antica formazione e del tessuto urbano saturo e di completamento. Di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Art. 41 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico

Sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e riguardano il sentiero del Viandante e sentieri di interesse panoramico e paesistico.
Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.
- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in

adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato, intendendosi adiacenti le aree collocate ad una distanza non superiore a 150 m. dal perimetro del TUC riportato sulla tavola 1Cb – Tavola di progetto - del Piano delle Regole, qualora l'intervento riguardi il recupero di fabbricati esistenti anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
Gli interventi possono prevedere il mantenimento del sedime o introdurre modifiche che migliorano il rapporto con il sentiero attraverso arretramenti o riallineamenti dei fronti.

- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Art. 42 – Fabbricati in disfacimento

I vecchi fabbricati esistenti in zona NR – T1 - AG, RS, che sono in completo disfacimento, ancorchè inseriti in mappa, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:
1) dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta, anche con documentazione fotografica, di comprendere la tipologia e la dimensione del fabbricato esistente, con lo scopo di ricostruire le misure originali .
2) Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti igienico/tecnologici e funzionali del 20%, un fabbricato di due piani fuori terra; l'incremento di sedime dovrà rispettare le distanze del Codice Civile. Su richiesta della proprietà, in base a documentati motivi di natura geologica o per motivazioni legate alla natura dei suoli (eccessive pendenze, particolari difficoltà di accesso,...), è possibile autorizzare lo spostamento del sedime.

3) I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi o dell'ambito di riferimento (con particolare riferimento ai fabbricati di antica formazione), comunque con muratura esterna in pietra a vista, tetto con struttura in legno e copertura in piotte locali o materiali similari, con pendenza minima delle falde 45%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.

Art. 43 – Definizione delle attività commerciali

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

- Commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

- Commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

Art. 44 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali

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

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

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- Esercizi di vicinato EV Superficie di vendita < mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 1 MS1 Superficie di vendita < mq.650 > mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 2 MS1 Superficie di vendita < mq.1.500> mq. 650
- Grandi strutture di vendita GS Superficie di vendita > mq. 1.500
- Centro commerciale media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; essa deve rispondere ai requisiti di cui all'art. 4 comma 1 punto G del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Non si configura comunque un centro commerciale quando non si verificano una o più delle seguenti condizioni:
- La superficie di vendita degli esercizi del commercio al dettaglio non supera mq. 250
- L'accesso del pubblico ai singolo esercizi, ancorché accorpati in un unico edificio, avvenga solo da spazi pubblici o di uso pubblico.
- L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

Art. 45 – Localizzazione delle attività commerciali

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

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

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

Art. 46– Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata all'art. **5.2** delle N.T.A., in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.
La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture.
Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal Piano dei Servizi.

Art. 47 – Recinzioni

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

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

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 1.80 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.50,
- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro di contenimento non potrà avere in nessun punto un'altezza totale superiore a ml 1.80.

Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto:

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato con le stesse modalità del comma precedente.
La residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi , alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.
Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

Aree per attrezzature di interesse comune:

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

Norme generali per tutte le zone:

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

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse i m 2 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m 1,5.
Le nuove recinzioni prospicienti strade pedonali devono essere realizzate ad una distanza minima di m 0,75 dall'asse della strada.
Qualora sia già presente una recinzione su uno dei due lati stradali, la nuova deve comunque garantire sia quanto previsto al comma precedente che la larghezza minima della strada pari a m 1,50.

Art. 48 – Barriere Architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del capo III sezione I del DPR 06/06/2001 n. 380.
Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste del capo III sezione II del DPR 06/06/2001 n. 380.

Art. 49 – Impianti di depurazione – fascia di rispetto

Al fine di proteggere i centri abitati da rumori ed odori molesti l'impianto di depurazione è localizzato in modo di avere una fascia di rispetto non inferiore i 100 mt in edificabile come prescritto dalla delibera del 04/02/1977 del comitato interministeriale per la tutela delle acque.

Art. 50 – Norme finali

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.
L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.
I Piani attuativi vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti; alla scadenza le aree non attuate divengono zone prive di destinazione urbanistica e come tali devono essere nuovamente classificate attraverso una variante allo strumento urbanistico.
Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.

Art. 51 – Norme generali per il territorio comunale

In tutto il territorio comunale l'esecuzione di movimenti di terra, formazione di terrazzamenti, opere di consolidamento, sono soggetti al rilascio di un Permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività secondo le modalità prescritte dalle normative vigenti.

Il P.G.T. tutela delle alberature di alto fusto esistenti sul territorio comunale costituenti parte essenziale dell'impianto paesaggistico ed ambientale, ne prescrive il mantenimento sia su spazi pubblici che privati e ne vieta l'eliminazione se non per i casi in cui sia necessario intervenire per ragioni botaniche; in tal caso il taglio deve essere prescritto con apposita relazione agronomica e forestale che ne evidenzi l'estrema necessità, anche per ragioni di sicurezza.
Particolare tutela è posta alle piante dei viali alberati la cui conservazione costituisce elemento paesaggistico di pregio da conservare, salvo le condizioni di sicurezza e agronomico forestali precedentemente esposte.

INDICE

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 1
Art. 1 – Il Piano delle Regole 1
Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche 1
Art. 3 – Permesso di costruire in deroga - Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico 1
Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici 1
4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq) 1
4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq) 1
4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq) 2
4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq) 2
4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq) 2
4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq) 2
4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq) 2
4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) 2
4.9 - S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.) 2
4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.) 3
4.11 - Rapporto di copertura. 3
4.12 - Indice di saturazione del lotto 3
4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc.) 3
4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.) 4
4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.) 4
4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.) 4
4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.) 4
4.18 - Comparti edificatori. 4
4.19 Piano di campagna. 5
4.20 Aree a parcheggio – Posto auto . 5
4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante 5
4.22 – Interventi di recupero dei sottotetti. 5
4.23 - Prescrizioni generali. 5
4.24 - Superficie minima degli alloggi 6
Art. 5 - Parcheggi 6
5.1 - Edilizia residenziale. 6
5.2- Edilizia non residenziale. 6
Art. 6 - Tutela del verde. 7
Art. 7 – Destinazioni d'uso 7
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 8
Art. 8 – Strumenti di attuazione del Piano delle regole 8
Art. 9 – Intervento urbanistico preventivo 8
Art. 10 – Intervento Edilizio diretto 9
Art. 11 – Zone di recupero 9
Art. 12 – Norme generali per i piani attuativi 9
Art. 13 – Programmi integrati di intervento 10
Art. 14 – Utilizzazione degli indici 10
Art. 15 – Asservimento dell'area impegnata. 10
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 11
Art. 16 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina 11
16.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato 11
16.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola 11
16.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica 11
Art. 17- Immobili assoggettati a tutela 12
Art. 18 – NA - Nucleo di antica formazione. 13
7.1 CATEGORIA C1 - Restauro 14

7.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo 14
7.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa 15
7.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia 16
7.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica 16
Art. 19 – NR - Nucleo rurale. 19
Art. 20 – T1 - Tessuto urbano saturo 21
Art. 21 – T2 - Tessuto urbano residenziale di completamento 25
Art. 22 – T3 - Tessuto urbano in ambito con vincolo ambientale 27
Art. 23 – T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde 29
Art. 24 – T5 - Tessuto produttivo esistente e di completamento. 33
Art. 25 – T6 -Tessuto turistico ricettivo e campeggi 38
Art. 26 – T7 - Tessuto tecnologico 41
Art. 27 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune 42
Art. 28 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune 43
Art. 29 – RS - Rispetto stradale. 44
Art. 30 – AG - Aree destinate all'agricoltura 45
Art. 31 – RC - Rispetto cimiteriale 48
TITOLO IV - NORME PARTICOLARI 49
Art. 32 – Norma generale sul paesaggio 49
Art. 33 – Definizione degli interventi 49
Art. 34 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica 49
Art. 35 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione 50
Art. 36 – Piano di sviluppo aziendale 50
Art. 37 – Convenzione di garanzia anti-inquinamento 50
Art. 38 – Autorimesse private 51
Art. 39 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti 52
Art. 40 – Standard urbanistici comunali 52
Art. 41 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico 52
Art. 42 – Fabbricati in disfacimento 53
Art. 43 – Definizione delle attività commerciali 53
Art. 44 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali 53
Art. 45 – Localizzazione delle attività commerciali 54
Art. 46– Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali 54
Art. 47 – Recinzioni 55
Art. 48 – Barriere Architettoniche 56
Art. 49 – Impianti di depurazione – fascia di rispetto 56
Art. 50 – Norme finali 56
Art. 51 – Norme generali per il territorio comunale 56
INDICE 57