



COMUNE DI

Bellagio

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA

1^a VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2023
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2023

il tecnico

il Sindaco

resp. Servizio Edilizia Privata ed Urb.

resp. Istruttoria tecnico- amministrativa
pratiche paesaggistiche

dott. Arch. Marielena Sgroi

Dott. Angelo Barindelli

Arch. Massimo Valerio

Pcr. Ind. Edilo Massimo Maroni

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori



COMUNE DI

Bellagio

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA

1^a VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2023
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2023

il tecnico

il Sindaco

resp. Servizio Edilizia Privata ed Urb.

resp. Istruttoria tecnico- amministrativa
pratiche paesaggistiche

dott. Arch. Marielena Sgroi

Dott. Angelo Barindelli

Arch. Massimo Valerio

Per. Ind. Edile Massimo Maroni

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

NOTA 1:

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono state revisionate nella forma ma non nei contenuti, ai fini di una miglior lettura e interpretazione.
L'elaborato riporta il testo licenziato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 03.06.2020.

NOTA 2: modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

NOTA

1^ Variante: modifiche apportate al testo vigente

Sommario

TITOLO I -	DISPOSIZIONI GENERALI	9
1-	DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE	9
2-	DEFINIZIONI	10
2.1	SUPERFICIE TERRITORIALE* - ST - (mq):	10
2.2	SUPERFICIE FONDIARIA* - SF - (mq):	10
2.3	SUPERFICIE TOTALE - STOT - (mq):	10
2.4	SUPERFICIE COPERTA* - SC - (mq):	10
2.5	SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO (mq):	10
2.6	VERDE DRENANTE - VD - (%):	10
2.7	BALCONE:	10
2.8	BALLATOIO:	10
2.9	LOGGIA/LOGGIATO:	11
2.10	PENSILINA:	11
2.11	PORTICO/PORTICATO:	11
2.12	TERRAZZA:	11
2.13	COPERTURE E TETTI A FALDE	11
2.14	TETTOIA:	11
2.15	VERANDA:	11
2.16	SUPERFICIE ACCESSORIA (mq):	11
2.17	FABBRICATI ACCESSORI:	12
2.18	VOLUME TECNICO (mc):	12
2.19	DISTANZE - D - (m):	12
2.20	EDIFICIO	13
2.21	EDIFICIO UNIFAMILIARE	13
2.22	PERTINENZA	13
3.	CALCOLO DELLE DISTANZE	13
3.A-	DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAI CONFINI - DC - (m):	13
3.B=	DISTANZE MINIME TRA GLI EDIFICI - DE - (m):	14
3.C=	DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINO DELLE STRADE - DS - (m):	14
3.D =	DISTANZA DALLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI:	15
4-	ALTEZZE	16
4.1	ALTEZZA LORDA (m):	16
4.2	ALTEZZA DEL FRONTE (m):	16
4.3	H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI (m):	16
4.4	ALTEZZA UTILE* (m):	16

4.5	ALTEZZA DEI LOCALI RISPETTO ALLA QUOTA S.L.M. (m):.....	17
4.6	CALCOLO DELL'ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (m).....	17
5	PIANI.....	18
5.1	PIANI FUORI TERRA(n.):.....	18
5.2	PIANO SEMINTERRATO:.....	18
5.3	PIANO INTERRATO:	18
5.4	SOTTOTETTO:.....	19
5.5	SOPPALCO:.....	19
5.6=	NUMERO DI PIANI (n.):.....	19
5.7	INDICE DI COPERTURA - IC - (%)*:.....	19
5.8	INDICE DI SFRUTTAMENTO - IS - (mq/mq):	19
5.9	INDICE DENSITÀ EDILIZIA* - D - (mq):	19
6	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA - SC - (%):.....	19
7.1	CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO - SLP - (mq):	20
7.2	CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL'INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA (mc):.....	21
8	PARCHEGGI.	22
8.1	SPAZI PER IL PARCHEGGIO.....	22
8.2	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO - PP - (mq):.....	23
9.	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO - P - (mq).....	23
10	INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA.....	23
11	ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI.	24
12	AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA.	24
13	TIPOLOGIE EDILIZIE:	25
14	DESTINAZIONE D'USO:	25
15	URBANIZZAZIONE PRIMARIA.	27
16	URBANIZZAZIONE SECONDARIA:	27
Titolo II- ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO.		28
17	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO.	28
18	PIANI DI RECUPERO (P.R.).....	29
19	PIANI ATTUATIVI (P.A.)	29
20	PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.).....	29
21	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC).....	30
22	PERMESSO DI COSTRUIRE CONCORDATO.	30
23	NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA.....	30
24	ACCORDI DI PROGRAMMA - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	30

25	COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO.....	30
26	NORMATIVA GENERALE PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO INDAGINI AMBIENTALI.	31
27	PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON.	31
Titolo III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI.....		32
28	DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.....	32
29	AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE.	32
30	NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.....	32
31	PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO.	32
32-	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.	33
32.1 A	NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	33
32.1 B	NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (Ex Comune di Civenna)	33
32.1 C	A - NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NORME GENERALI.	38
32.1 D	NAF - Tsm- TESSUTO STORICO IN AMBITO MONTANO.....	40
32.2	VM - VILLE E PARCHI MONUMENTALI.....	43
32.3	VS - VILLE STORICHE CON PARCHI DI PREGIO AMBIENTALE.....	45
32.4	VV - VILLE CON CONTESTI VERDI DI VALORE AMBIENTALE.....	49
32.5	R1 - RESIDENZIALE INTENSIVO.....	52
32.6	R2 - RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.....	54
32.7	R3 RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	57
32.8	R4 RESIDENZIALE RADO CON CONTESTI VERDI.	59
32.9	NORME GENERALI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI.	61
32.9 A	ARTIGIANALE.....	62
32.10	TR - C - TER - TURISTICO-RICETTIVO, COMMERCIALE E TERZIARIO.....	64
32.10 A	NORME PER LE - C- COMMERCIALE.	66
32.11	TRdS - TURISTICO-RICETTIVO DI SALVAGUARDIA.	67
32.12	AGRICOLE PRODUTTIVE.....	69
32.12 A	AGRICOLE (EDIFICABILI).....	69
32.12 B	AGRICOLE PRODUTTIVE - AREE AGRICOLE STRATEGICHE (ART. 15 L.R. 12/2005 E S.M.I.)....	71
32.12 C	DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI.....	71
32.12 D	STRUTTURE AGRICOLE E FLOROVIVAISMO	71
32.12 E	ORTI	72
32.12 F	EDIFICAZIONE ACCESSORIA PER LA COLTIVAZIONE ORTOFRUTTICOLA.....	72
32.13.1	EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI.	73
32.13.2	EDIFICI AGRICOLI NON IN USO (DISMESSI).....	73
32.14	EDIFICI NON AGRICOLI (RESIDENZIALI O NON RESIDENZIALI) NELLE AREE AGRICOLE.	75

32.15	AMBITI BOSCATI.....	77
33	AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO E AMBITI DI PREGIO PAESAGGISTICO.....	78
33.1	AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO.	78
33.2	AMBITI DI PREGIO PAESAGGISTICO.	78

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.**1- DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE.**

La L.R. 12/005 prevede per i comuni superiori ai 2.000 abitanti la redazione dei tre atti di seguito indicati: documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole.

In data 03.02.2014, a seguito della pubblicazione della Legge Regionale 30.01.2014, n.4 - Istituzione del comune di Bellagio, mediante la fusione dei comuni di Bellagio e Civenna, in Provincia di Como (B.U.R.L. n.6, suppl. del 03.02.2014), è stato istituito il nuovo Comune di Bellagio che, facendo propri tutti gli atti precedentemente decretati dai due comuni, era dotato di due distinti P.G.T..

I due strumenti di pianificazione così individuabili:

P.G.T. (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO) del già COMUNE DI BELLAGIO – approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 31.05.2013 - B.U.R.L. n.39 del 25.09.2013 e P.G.T. (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO) del già COMUNE DI CIVENNA – approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 02.08.2013 - B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi-1-2014-01-02, saranno sostituiti da un unico Piano di Governo dell'intero Territorio del neo Comune di Bellagio.

Ai fini di una miglior lettura della normativa, nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al Piano delle Regole che del Piano dei Servizi. Le previsioni urbanistiche del documento di piano dell'ex comune di Civenna rimangono vigenti a seguito di deliberazione Consiglio Comunale n.14 del 12.07.2018, avente oggetto "Proroga, ai sensi dell'art.5 della L.R. 31/2014 e s.m.i., delle previsioni contenute nei vigenti Documenti di Piano dei Piani di Governo del Territorio dei preesistenti comuni di Bellagio e di Civenna", come previsto dalla L.R. 16/2017, così come le previsioni urbanistiche dell'ex Comune di Bellagio a seguito di medesima deliberazione.

La variante inerisce il Piano dei Servizi il Piano delle Regole e si pone la finalità, a seguito dell'unione territoriale del ex comune di Bellagio con l'ex Comune di Civenna di definire un azzonamento ed un testo delle norme tecniche di attuazione uniforme nei contenuti. Gli ambiti di completamento e di recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché i disposti normativi speciali, sono regolamentati da apposite schede normative del Piano delle Regole, nonché nelle presenti norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Si precisa che rimane vigente l'indagine puntuale effettuata per gli edifici "sparsi", per i nuclei montani nonché per i centri storici della vigente strumentazione urbanistica dell'ex comune di Bellagio e dell'ex comune di Civenna.

L'attuazione della volumetria nell'ambito dei comparti è regolamentata dalle presenti norme oltre che dalle schede normative di seguito riportate. Nel Piano delle Regole sono altresì compresi i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, rappresentati nell'elaborato grafico progettuale regolamentate dalle norme tecniche di attuazione e contenute negli elaborati di seguito indicati:

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- Tavola di Progetto del Piano dei Servizi;
- Tavola di Progetto del Piano delle Regole.

La variante urbanistica applica il criterio del "Bilancio Ecologico", in attuazione dei disposti normativi di cui alla L.R. 16/2017, nell'ambito del contenimento dell'uso di nuovo suolo agricolo in relazione.

2- DEFINIZIONI

L'utilizzo delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolati, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici di seguito elencati.

2.1 SUPERFICIE TERRITORIALE*¹ - ST - (mq):

Si definisce superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal Piano delle Regole o dalla Pianificazione Attuativa alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

2.2 SUPERFICIE FONDIARIA*² - SF - (mq):

Si definisce Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2.3 SUPERFICIE TOTALE - STOT - ³(mq):

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. Si rimanda al successivo 0 delle presenti norme per le modalità esplicative di calcolo.

2.4 SUPERFICIE COPERTA*⁴ - SC - (mq):

È la Superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 così come descritto nel successivo art.0.

2.5 SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO⁵ (mq):

È la superficie scolabile impermeabile dell'intervento è la superficie risultante dal prodotto della superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

2.6 VERDE DRENANTE - VD - (%):

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti. In presenza di costruzioni interrate la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di 0,40 m, non pavimentato. I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.

La verifica del parametro della superficie drenante può essere ridotta, rispetto a quanto previsto dal parametro dell'ambito urbanistico di appartenenza in casi eccezionali, motivati da interesse pubblico o specificità dei luoghi sotto il profilo orografico, previa richiesta motivata, a fronte della esecuzione di interventi quali delle trincee e/o canalizzazioni che smaltiscono le acque ed assenso da parte della giunta comunale.

2.7 BALCONE⁶:

È un elemento edilizio praticabile aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

2.8 BALLATOIO⁷:

È un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

¹ Definizione n.1 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

² Definizione n.2 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

³ Definizione n.8 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

⁴ Definizione n.12 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

⁵ Definizione n.43 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

⁶ Definizione n.35 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

⁷ Definizione n.36 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

2.9 LOGGIA/LOGGIATO⁸:

È un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

2.10-PENSILINA⁹:

È un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

2.11 PORTICO/PORTICATO¹⁰:

È un elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

2.12-TERRAZZA¹¹:

È un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

2.13 COPERTURE E TETTI A FALDE.

Si distinguono in piane e inclinate e/o a falde; la pendenza delle coperture a falde non può essere superiore al 50% (esclusi gli interventi su coperture esistenti di maggior pendenza); è consentita la realizzazione di una apertura sul tetto finalizzata agli interventi di manutenzione (linea-vita).

2.14-TETTOIA¹²:

È un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

2.15- VERANDA¹³:

È un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

2.16 SUPERFICIE ACCESSORIA¹⁴ (mq):

È la Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;

⁸ Definizione n.37 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

⁹ Definizione n.38 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

¹⁰ Definizione n.39 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

¹¹ Definizione n.40 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

¹² Definizione n.41 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

¹³ Definizione n.42 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

¹⁴ Definizione n.15 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

2.17 FABBRICATI ACCESSORI:

Sono tutti i manufatti quali: ripostigli, legnaie, piccoli manufatti da giardino, depositi attrezzi, ecc., aventi una superficie lorda massima di 15,00 mq e un'altezza utile netta massima di 2,50 sono realizzabili in deroga ai parametri urbanistici di zona.

Le distanze da rispettare sono quelle indicate nei rispettivi ambiti omogeni.

2.18 VOLUME TECNICO¹⁵ (mc):

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico-termico di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)

2.19 DISTANZE¹⁶ - D - (m):

È la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra fronti, di zona o di ambito urbanistico) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Ai fini dell'applicazione dell'art.9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

¹⁵ Definizione n.31 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

¹⁶ Definizione n.30 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

2.20 EDIFICIO.

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta del tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata a soddisfare di esigenze perduranti nel tempo.

2.21 EDIFICIO UNIFAMILIARE.

Edificio riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un unico nucleo familiare.

2.22 PERTINENZA.

Opera edilizia legata alla costruzione principale attraverso un rapporto di strumentalità e complementarietà e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

3. CALCOLO DELLE DISTANZE.**3.A–DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAI CONFINI - DC - (m):**

E' la distanza dal fabbricato al confine di proprietà misurata a quadro-raggio dal punto di massima sporgenza di ogni opera in elevazione.

Sono esclusi dalla misurazione gli aggetti [quali sporgenze, balconi, terrazze, gronde e tettoie fino al raggiungimento massimo di 1,50 di profondità ed è sempre fatto salvo.](#)

Non è computabile ai fini della distanza dal confine il cappotto termico, realizzato su edifici esistenti, finalizzato al risparmio energetico così come consentito dalle leggi vigenti in materia di contenimento energetico.

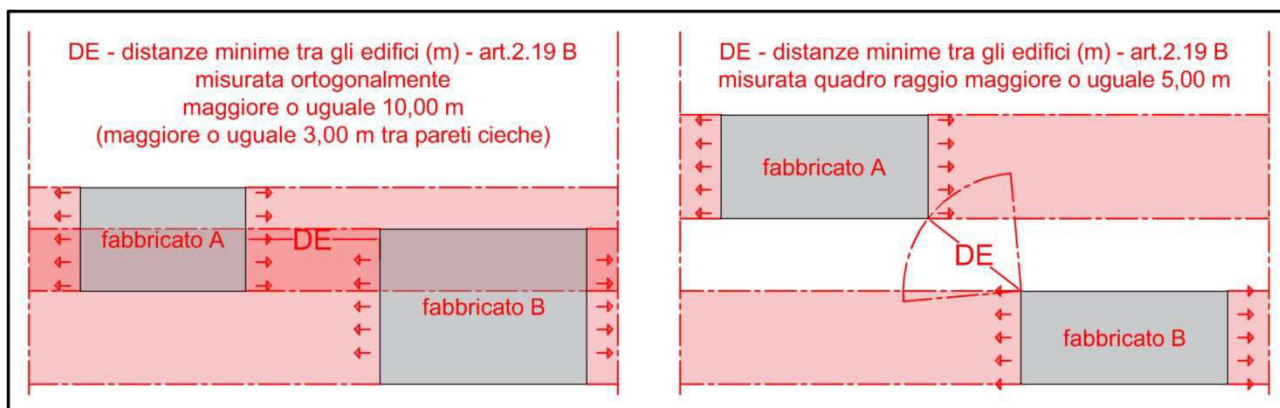
La distanza dai confini di proprietà tra privati non può essere inferiore a 5,00 m e può essere derogata da un atto di convenzione, registrato e trascritto. La suddetta deroga deve comunque garantire il rispetto della distanza di 10,00 m tra pareti finestrate e eventuali minori distanze per edifici preesistenti.

Le distanze minime dai confini possono essere 0,00 nel caso di costruzioni realizzate a confine e in aderenza; in tali casi le costruzioni dovranno costituire un unico edificio; l'accordo tra i confinanti dovrà essere regolamentato da apposita convenzione registrata e trascritta.

3.B- DISTANZE MINIME TRA GLI EDIFICI - DE - (m):

È la lunghezza del segmento minimo tra fabbricati che intercorrere tra i punti di massima sporgenza di ogni opera in elevazione misurata ortogonalmente sulla proiezione orizzontale tra i fronti finestrati.

In presenza di finestre su anche una sola delle pareti, la distanza tra costruzioni non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 m, fatto salvo il caso di piani attuativi (art.9 del Decreto Interministeriale n.1444/1968). Dovrà essere comunque sempre garantita una distanza tra gli spigoli dei fabbricati misurata in quadro-raggio pari o superiore a 5,00 m (al fine di evitare fronti continui e garantire adeguate luce e soleggiamento).



Sono esclusi dalla misurazione gli aggetti indicati nell'0 e le costruzioni interrato, così come definite all'art.5.3. Se entrambe le pareti degli edifici sono cieche, la distanza minima da rispettare è di 3,00 m.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o a una distanza inferiore a 1,50 m dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

3.C-DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE - DS - (m):

È la distanza minima che intercorre tra le costruzioni (dai punti di massima sporgenza di ogni opera in elevazione) e il confine stradale misurata sulla radiale (quadro-raggio) dai singoli punti fuori terra (nella proiezione orizzontale delle pareti) e la linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.

Sono esclusi dalla misurazione gli aggetti indicati nell'0.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti indicati nell'0, la distanza va misurata dal punto più esterno dell'aggetto.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali "tipo" o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

La distanza minima dei fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:

- 5,00 m da strade aventi calibro di larghezza fino a 7,00 m;
- 7,50 m da strade aventi calibro di larghezza oltre 7,00 m fino a 15,00 m;
- 10,00 m da strade aventi calibro di larghezza superiore a 15,00 m, fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i..

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità.

Il calibro stradale è definito convenzionalmente come l'area di transito dei veicoli con esclusione dello spazio destinato a marciapiede pari a metri 1,50 per ogni lato.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n.495 e s.m.i.

3.D --DISTANZA DALLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI:

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.

In particolare la realizzazione di nuova edificazione agricola produttiva, ossia destinata allo svolgimento dell'attività agricola deve rispettare le seguenti distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

L'abitazione dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore dell'azienda deve distare dai contesti residenziali esistenti e dagli edifici agricoli produttivi metri 10,00.

Non è ammessa la trasformazione di edificazione agricola esistente e/o l'edificazione di edifici con funzione zootecnica per bovini ed equini a distanza inferiore di metri 100,00 rispetto al limite della zona residenziale consolidata limitrofa.

La nuova edificazione residenziale deve mantenere una distanza dagli edifici agricoli esistenti prevista dal Regolamento d'Igiene.

Il seguente disposto normativo non si applica alle aziende agricole insediate nel territorio comunale prima della adozione del P.G.T.

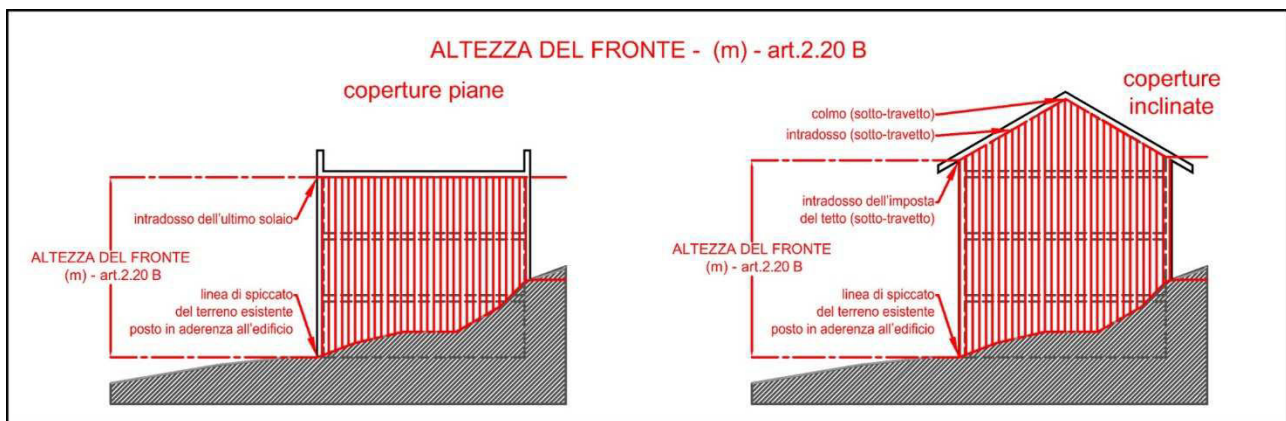
4- ALTEZZE.

4.1 ALTEZZA LORDA¹⁷ (m):

È la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

4.2 ALTEZZA DEL FRONTE¹⁸ (m):

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è la distanza (sul piano verticale) dalla linea di spiccatto del fabbricato dalla quota del terreno esistente fino all'intradosso dell'imposta del tetto (sotto-travetto) per i tetti a falda e fino all'intradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana, misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio;



4.3 H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI¹⁹ (m):

È l'altezza massima tra quella dei vari fronti misurata secondo le modalità previste all'art.0.

4.4 ALTEZZA UTILE^{20*} (m):

È l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

¹⁷ Definizione n.26 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

¹⁸ Definizione n.27 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

¹⁹ Definizione n.28 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

²⁰ Definizione n.29 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

4.5 ALTEZZA DEI LOCALI RISPETTO ALLA QUOTA S.L.M. (m):

In attuazione del D.M. 05.07.1975 (G.U. 18-7-1975, n. 190) "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", si riportano di seguito i parametri relativi alle altezze sul livello del mare.

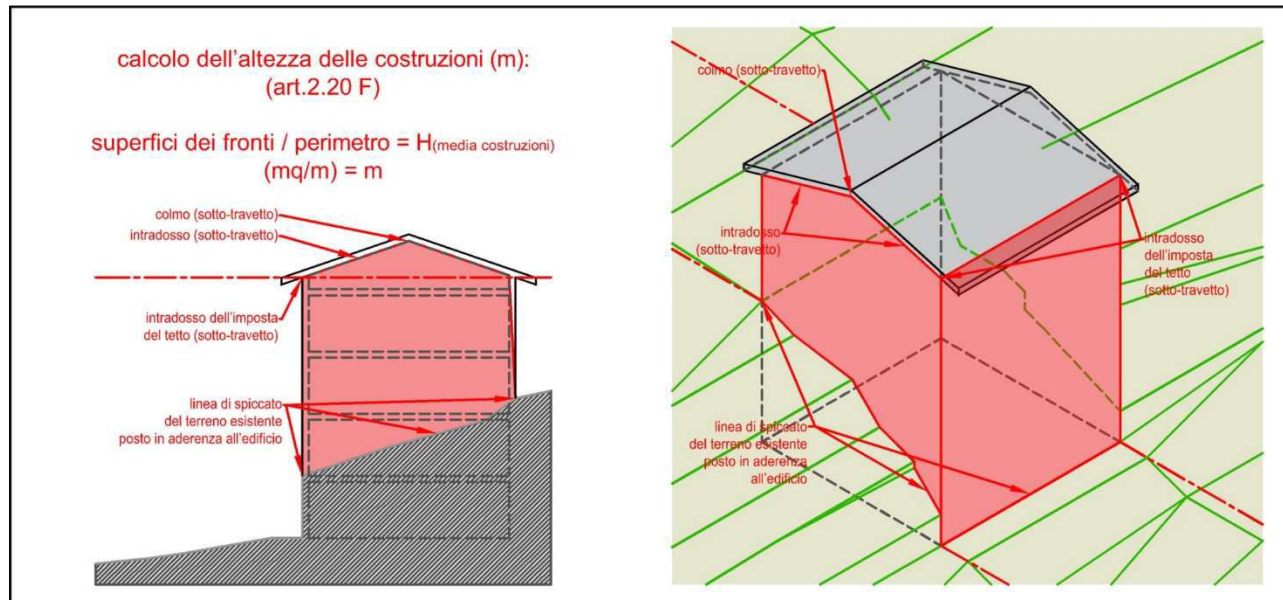
L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m, riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Il recupero dei sottotetti deve garantire un'altezza media ponderale pari a 2,40 m. Nelle aree del territorio comunale di Bellagio poste al di sopra dei 600 m s.l.m. è consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche, una riduzione dell'altezza minima dei vani abitativi a 2,55 m e, per il recupero dei sottotetti, un'altezza media ponderale pari a 2,10 m (fatta salva la verifica locale per locale delle singole altezze in base alla tipologia del vano).

4.6 CALCOLO DELL'ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (m):

È l'**altezza media** delle altezze misurate come definito nell'art.0 ed è calcolata dividendo le superfici complessive dei prospetti per lo sviluppo della loro proiezione (perimetro) sul piano orizzontale. La pendenza del manto di copertura non può essere superiore al 50%.

L'**altezza massima** (in ogni punto del fronte) non può superare per più di 3,00 m quella prevista dall'ambito omogeneo in cui il fabbricato ricade, fatta eccezione per i fabbricati che già la superano.



5 PIANI.

5.1-PIANI FUORI TERRA²¹(n.):

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

5.2 PIANO SEMINTERRATO²²:

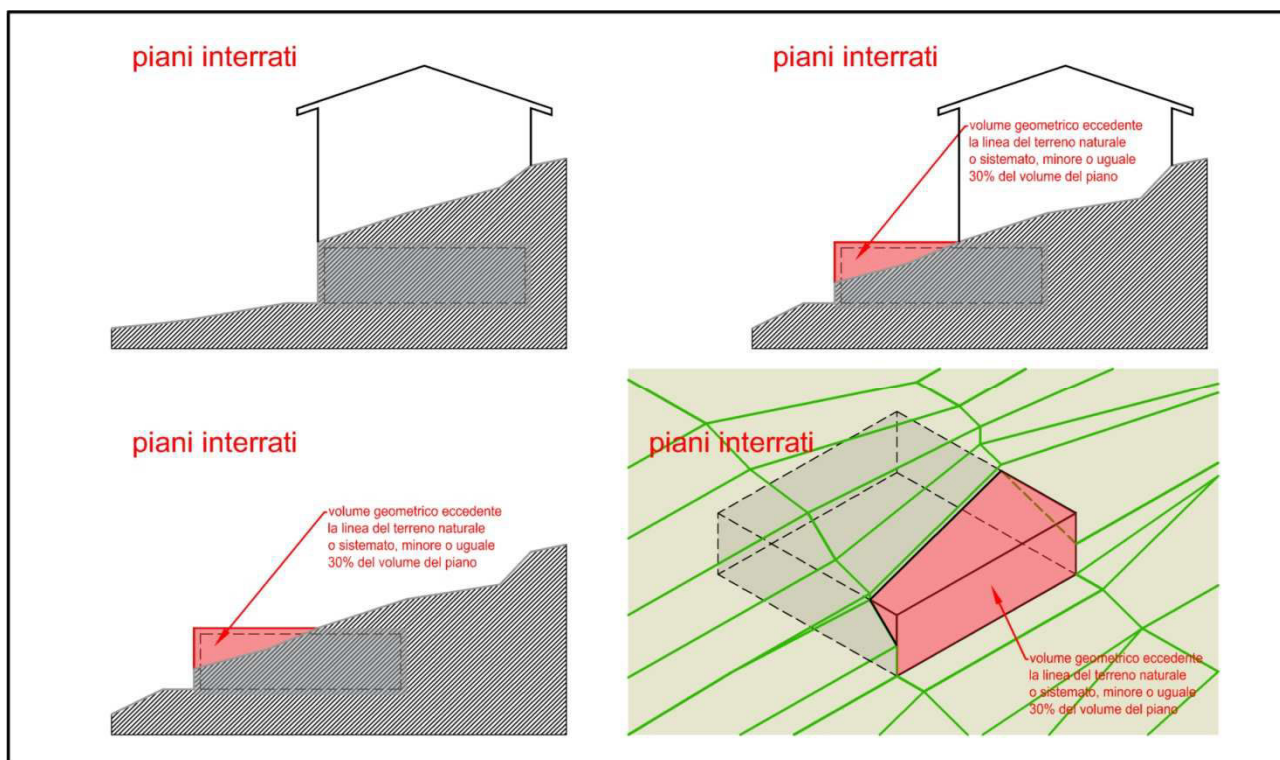
E' il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art.4 della L.R. 7/2017.

5.3 PIANO INTERRATO²³:

E' il piano il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno, nella situazione esistente, posto in aderenza all'edificio.

È da considerarsi piano interrato anche il volume geometrico eccedente la linea del terreno naturale sino a un massimo (compreso) del 30%.



²¹ Definizione n.20 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

²² Definizione n.21 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

²³ Definizione n.22 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

5.4 SOTTOTETTO²⁴:

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del piano sottostante.

5.5 SOPPALCO²⁵:

Partizione orizzontale praticabile, ottenuta con una parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

5.6= NUMERO DI PIANI²⁶ (n.):

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda

5.7 INDICE DI COPERTURA²⁷ - IC - (%)*:

È il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

5.8 INDICE DI SFRUTTAMENTO - IS - (mq/mq):

È il rapporto tra la superficie di pavimento edificabile e la superficie fondiaria per le concessioni dirette. Nel caso di piano attuativo, la superficie fondiaria sarà sostituita dalla superficie territoriale.

5.9 INDICE DENSITÀ EDILIZIA* - D - (mq):

E' la densità edilizia massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e la conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard.

Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo apposito articolo.

Dt (mc/mq): Densità edilizia territoriale Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo 0, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata.

Essa si utilizza nei piani attuativi

Df (mc/mq): Densità edilizia fondiaria Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 7.2, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata. Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

6 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA - SC - (%):

E' il parametro percentuale da verificare e risultante dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- le tettoie di copertura del cancello d'ingresso pedonale sino ad un massimo di 6 mq;
- i manufatti da giardino, le piccole costruzioni accessorie e le strutture leggere (rientranti nelle fattispecie di cui all'art.2.17);
- aggetti quali sporgenze, balconi, terrazze, gronde e tettoie fino al raggiungimento massimo di 1,50 m di profondità. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza;
- i manufatti interrati, i volumi tecnici, le piccole costruzioni accessorie, tutti nei limiti per i quali siano esclusi dal calcolo della s.l.p. e con soprastante 0,40 m di terra;
- i dehors;
- i vialetti, le pavimentazioni esterne e le piscine con relative pavimentazioni.

²⁴ Definizione n.23 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

²⁵ Definizione n.24 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

²⁶ Definizione n.25 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

²⁷ Definizione n.11 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia.

7.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO - SLP - (mq):

È la somma delle superfici dei singoli piani fuori terra, seminterrati o interrati (inclusi quelli destinati a laboratorio, uffici e attività commerciali), comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali; sono compresi i soppalchi agibili degli ambiti residenziali con altezza minima pari a 2,10 m e gli ambiti artigianali e commerciali con permanenza di persone.

Per tutti i **fabbricati residenziali non sono da computare:**

- **portici/porticati, logge/loggiati e tettoie, ballatoi** esistenti e/o di nuova realizzazione, aperti su almeno due lati, la cui SLP non supera il 40% della SLP complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi; se eccedenti verranno conteggiati come SLP solo le parti superiore al 40%. (i parametri sono da riferirsi al singolo piano)
- **i piani interrati o seminterrati dei fabbricati esistenti e/o di nuova realizzazione** (es.: cantina, ripostiglio, lavanderia, ecc...), adibiti a spazi accessori al servizio del fabbricato principale, purché di altezza interna inferiore a 2,40 m e rientranti nei parametri della definizione dell'0; se a uso autorimessa l'altezza minima è 2,40 m (disposizioni previste dal D.M 01.02.1986 – “*Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili*”) sino a un massimo di 3,00 m;
- le superfici relative ai **volumi tecnici** fino ad un limite massimo del 5% della SLP dell'edificio (spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati comprese quelle degli accessi alle stesse apparecchiature e locali per la raccolta differenziata);
- **i sottotetti non abitabili**, con altezza media ponderale (volume/superficie) interna inferiore a 1,50 m; l'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, sotto travetto, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti;
- le **superfici accessorie** aventi caratteristiche di cui all'art.0 delle presenti norme; e **serre bioclimatiche** con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia di consumo energetico.

Per tutte le **strutture ricettive alberghiere non sono da computare:**

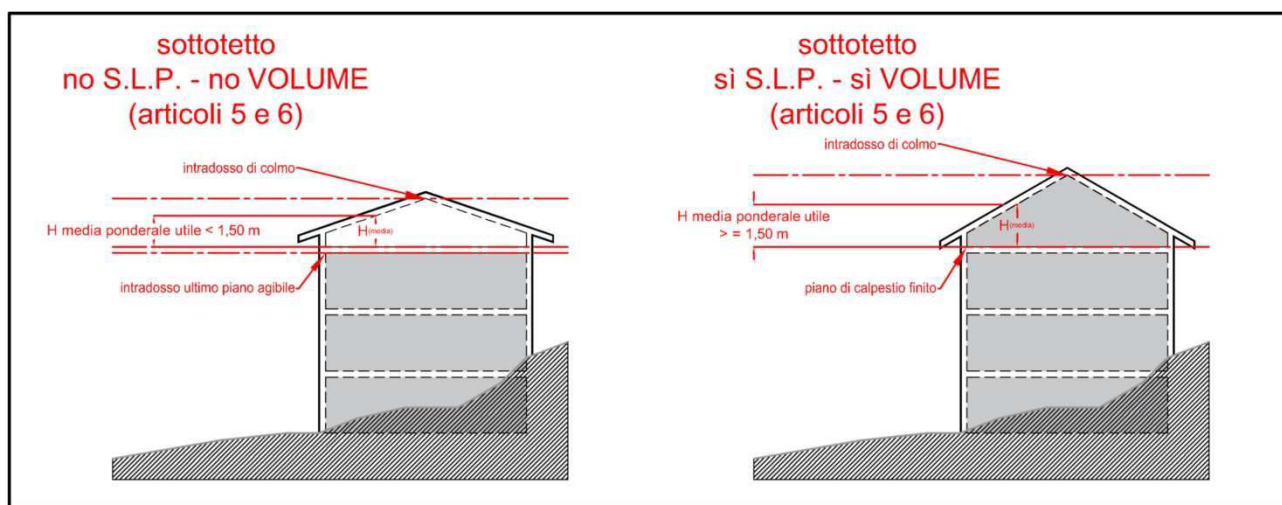
- **portici/porticati, logge/loggiati e tettoie**, esistenti e/o di nuova realizzazione, aperti su almeno due lati, la cui SLP non supera il 30% della SLP complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi; se eccedenti a tale misura devono essere conteggiate per intero;
- **i piani interrati dei fabbricati esistenti e/o di nuova realizzazione**, adibiti a spazi accessori al servizio del fabbricato principale nei limiti previsti dall'ambito omogeneo in cui ricade l'intervento;
- superfici relative ai **volumi tecnici** fino ad un limite massimo del 5% della SLP dell'edificio (spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati comprese quelle degli accessi alle stesse apparecchiature e locali per la raccolta differenziata);
- **i sottotetti non abitabili**, con altezza media ponderale (volume/superficie) interna inferiore a 1,50 m; l'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, sotto travetto, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti;
- le **superfici accessorie** aventi caratteristiche di cui all'art.0 delle presenti norme;
- **i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge** (comma 3 dell'art.18 della L.R. 01.10.2015, n.27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo));
- **i manufatti interrati, compresi i relativi spazi di manovra**, con altezza utile non superiore a 3,50 m adibiti a magazzino.

Per tutte le **strutture artigianali non sono da computare:**

- **portici/porticati, logge/loggiati, verande e tettoie**, esistenti e/o di nuova realizzazione, aperti su almeno due lati, la cui SLP non supera il 30% della SLP complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi; se eccedenti a tale misura devono essere conteggiate per intero;
- **i piani interrati o seminterrati dei fabbricati esistenti e/o di nuova realizzazione**, adibiti a spazi accessori al servizio del fabbricato principale, purché di altezza interna inferiore a 2,40 m e rientranti nei parametri della definizione dell'0;
- superfici relative ai **volumi tecnici** fino ad un limite massimo del 5% della SLP dell'edificio (spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati comprese quelle degli accessi alle stesse apparecchiature e locali per la raccolta differenziata);
- **i sottotetti non abitabili**, con altezza media ponderale (volume/superficie) interna inferiore a 1,50 m; l'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, sotto travetto, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti;
- le **superfici accessorie** aventi caratteristiche di cui all'art.0 delle presenti norme;
- **i soppalchi** usati come deposito e/o come area di lavoro per lo svolgimento dell'attività;
- i manufatti interrati, compresi i relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a 3,50 m adibiti a magazzino.

7.2 CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL'INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA (mc):

Il volume delle costruzioni si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP) dei singoli piani per l'altezza utile (art.0) + 0,30 m (misura convenzionale della soletta). Non rientrano nel calcolo del volume i sottotetti aventi le caratteristiche di cui all'0 nell'elenco dei casi di esclusione.



I fabbricati esistenti dovranno prioritariamente rispettare la seguente gerarchia rispetto al calcolo sopra richiamato (SLP/volume):

- 1) presenza di atto di vincolo - quello definito con apposito atto di vincolo;
- 2) presenza di pratica edilizia - quello definito con precedente pratica edilizia;
- 3) quello risultante dalla verifica del presente articolo.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è calcolato convenzionalmente in 0,30 m..

Deve essere compresa nel computo del volume anche la parte dell'edificio interrata o seminterrata destinata a residenza, attività produttiva, direzionale o commerciale, con permanenza di persone.

8 PARCHEGGI.

Sono gli spazi di sosta veicolare a uso privato e/o pubblico.

Gli spazi privati destinati a parcheggio esterni alla recinzione definiti nel successivo artt. 0 8.2 dovranno essere realizzati dal privato e rimanere permanentemente accessibili, ben definiti e pavimentati. Tali spazi rimarranno a uso esclusivo e potranno essere apposte segnaletiche per indicarne l'utilizzo. La manutenzione sarà a totale carico del privato.

8.1 SPAZI PER IL PARCHEGGIO.

Per tutti gli interventi di nuova realizzazione, di cui alla di cui alla **lettera e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** e per i soli interventi di demolizione-ricostruzione (anche con stessa sagoma e sedime) di cui alla **lettera d) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**, dovranno obbligatoriamente essere garantite le dotazioni di spazi da riservare a parcheggio privato, per ciascuna destinazione d'uso, in base alle seguenti disposizioni:

- **edilizia residenziale:**

- a) per ogni intervento di nuova costruzione o cambio di destinazione d'uso (da una categoria a un'altra) devono essere individuati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio; la cui superficie da reperire non deve essere inferiore a 1 mq ogni 10 mc (1/10) di cui, almeno il 10% (con un minimo di 15 mq), all'esterno della recinzione (vedi art.8.2) posta di norma lungo la strada pubblica o privata e con localizzazione comunque da concordare con l'A.C.;
- b) le aree esterne alle recinzioni dovranno essere finite e pavimentate come da indicazioni fornite dall'A.C.;
- c) per gli interventi di demolizione e ricostruzione con stessa o diversa sagoma e/o area di sedime, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria;
- d) all'interno del TUC (tessuto urbano consolidato), fermo restando l'obbligo di individuare la superficie minima pari al 1/10, l'A.C. può autorizzare la monetizzazione delle aree pari al 10% (superfici esterne alla recinzione) qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione (vedi art.8.2).

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n.122 e s.m.i..

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore per stalli aperti 2,50 m x 5,00 m, al netto degli spazi di manovra.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalle presenti norme.

- **edilizia non residenziale:**

- e) per ogni intervento di nuova costruzione o cambio di destinazione d'uso gli edifici o parti di essi a destinazione **non residenziale** dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi su spazio privato delle seguenti funzioni e nelle seguenti quantità:
- f) **terziarie** (es.: banche, uffici, e assimilabili – oltre o uguale a 150 mq di SLP) : **100%** della SLP di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione;
- g) **terziarie** (es.: banche, uffici, e assimilabili – fino a 150 mq di SLP) e **studi professionali**: **30%** della SLP
- h) **commerciale** (piccole, medie e grandi strutture di vendita): **100%** della SLP;
- i) **turistico-ricettive** (alberghi): **n.1** posto auto per ogni camera; più il **10%** della SLP per il personale dipendente;
- j) **ristorazione, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili**: **100%** della SLP;
- k) **artigianale di servizio alla persona**: **30%** della SLP;
industriali o artigianali (non di servizio alla persona): **100%** della SLP oltre a **n.1** posto auto ogni 20 mq di SLP per eventuali uffici;

- l) **sanitarie (cliniche e similari):** dovranno essere garantiti gli spazi in misura adeguata rispetto alle esigenze della struttura;
- m) **per tutte le funzioni non residenziali** poste all'interno del TUC (tessuto urbano consolidato), qualora non sia possibile realizzare la prescritta dotazione di parcheggi, l'A.C. può prevedere la monetizzazione degli stessi (vedi art.8.2).

8.2 AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO - PP - (mq):

Sono gli spazi di sosta veicolare (aperti o chiusi, coperti o interrati) a uso privato e/o pubblico. Tutti gli interventi definiti nel precedente art.0 che prevedono obbligatoriamente di individuare spazi destinati a parcheggio esterni alla recinzione dovranno **essere realizzati dal privato esterni alla recinzione** e pertanto rimanere permanentemente aperti, ben definiti, pavimentati e ceduti a titolo gratuito per uso pubblico; nel caso in cui non fossero realizzabili per comprovati motivi (di mancanza di spazio, criticità orografiche, distanza eccessiva dalle pubbliche vie, ecc...), potranno essere oggetto di monetizzazione, quest'ultima subordinata alla valutazione insindacabile da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale la potrà autorizzare deliberando il costo per metro quadrato (€/mq) da versare al Comune.

L'eventuale eccedenza rispetto alla dotazione minima prevista per ogni singola destinazione d'uso, realizzata all'esterno della recinzione potrà essere utilizzata in via esclusiva dalla proprietà e delimitata da dissuasori.

9.AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO - P - (mq).

Sono gli spazi di sosta veicolare a uso pubblico, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi.

10 INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA.

In attuazione dei disposti di cui all'art.58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della DGR n.X/6829 del 30.06.2017 *"Approvazione del Regolamento recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'Invarianza Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.58 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i."*, nonché del *"Regolamento Regionale 23.11.2017 - n.7 Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art.58 bis della legge regionale 11.03.2005, n.12 (Legge per il Governo del Territorio)"* pubblicato sul B.U.R.L. Supplemento n.48 del 27.11.2017, si introducono i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

DEFINIZIONI:

INVARIANZA IDRAULICA: principio in base al quale le portate massime del deflusso meteorico scaricate nelle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art.58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i..

INVARIANZA IDROGEOLOGICA: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate, nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art.58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i..

DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo *"alla sorgente"* delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, di cui all'art.58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Allegato C - Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art.7 del Regolamento Comune di Bellagio: criticità idraulica C.

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole, indipendentemente dall'ubicazione territoriale sono sottoposti ai disposti normativi di cui al regolamento sopra indicato.

11 ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE 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 consentite, 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, a condizione che:

- gli interventi riguardino edifici che non siano già stati oggetto di ampliamento volumetrico successivamente alla data del 01.01.2014;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 10% dell'esistente e comunque fino ad un massimo di 50 mc; con esclusione di tutte le aree ricadenti in: ambiti AGRICOLI PRODUTTIVI (0), ambiti BOSCHIVI (0) e comunque tutti i fabbricati non interni al T.U.C. (Tessuto Urbano Consolidato) e inoltre quelli ricadenti negli ambiti di Elevato pregio Paesaggistico e di Pregio paesaggistico (33) e/o gli ambiti ricadenti nelle aree contermini il lago;
- 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 siano compatibili con la destinazione dei tessuti del TUC in cui si inseriscono;

La volumetria concessa costituisce un "*una tantum*", ovvero può essere richiesta una sola volta e il concessionario deve produrre un atto di vincolo, come definito nella norma generale del PGT.

12 AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA.

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resteranno vincolati alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "*non aedificandi*", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modifichi il regime delle aree.

Nei progetti, in cui si presenta la casistica di cessioni di volumetrie, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo, deve essere presentato al Comune apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto.

È consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiari nell'ambito delle stesse categorie omogenee tra terreni confinanti, anche con interposte sedi stradali, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa categoria omogenea e tra terreni confinanti, l'incremento di edificabilità ottenuto con il trasferimento di edificabilità suddetto non deve comportare, per il lotto ricevente interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona, fatti salvi i trasferimenti già iscritti nei registri immobiliari.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse o aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi. In particolare, possono essere oggetto di trasferimento volumetrico le eccedenze rispetto alle verifiche del volume del costruito esistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante di P.G.T., è considerata la situazione catastale esistente. L'applicazione degli indici urbanistici conferiti ad ogni ambito trova riferimento nei mappali catastali esistenti a dar conto dalla sopraindicata data. Sono fatti comunque salvi gli atti di asservimento e le impegnative volumetriche sottoscritte in data antecedente l'adozione della nuova strumentazione urbanistica.

13 TIPOLOGIE EDILIZIE:

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a) edifici isolati - edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade;
- b) edifici abbinati - edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi;
- c) edifici a schiera - edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetute, con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte;
- d) edifici a cortina - edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m e che racchiudano spazi formanti cortili.

14 DESTINAZIONE D'USO:

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. o dai suoi strumenti attuativi per l'area o per l'edificio; è principale la destinazione d'uso prevalente in quantità (minimo 60% per le A, 51% per le restanti destinazioni); è complementare (o accessoria o compatibile) la destinazione d'uso che integra la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono calcolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue:

cat.	Destinazione d'uso principale	Descrizione corrispondente	Destinazione d'uso complementare
R	Residenza	Residenze, case per studenti e lavoratori, collegi con eccezione delle strutture assimilate alla funzione ricettiva.	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristoranti) alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private.
I	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi.	Attività direzionali e di vendita connesse all'attività produttiva, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale.
A	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi.	Attività direzionali e di vendita connesse all'attività artigianale, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale.
A S	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di servizi, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale purché non molesto.	Attività direzionali e di vendita connesse all'attività artigianale, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale.
C	Commercio	Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristoranti).	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, magazzini e depositi laboratori connessi all'attività commerciali, spettacolo e ricreazione.

T Terziario/Ricettivo	Strutture ricettive alberghiere e non alberghiere, uffici, studi professionali, agenzie bancarie, residenze collettive, sedi di rappresentanza.	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, esercizi commerciali di vicinato, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristoranti), spettacolo e ricreazione.
S Servizi pubblici d'interesse pubblico o generale	Come definiti nella disciplina del Piano dei Servizi.	

Le volumetrie esistenti che hanno riferimento in atti autorizzativi comunali, seppur eccedenti rispetto agli indici urbanistici previsti per i singoli ambiti e indipendentemente dalla destinazione d'uso di origine, possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso e riconversione nelle destinazioni principali e compatibili ammesse in ogni singolo ambito urbanistico.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia e, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio e dall'art.24 del D.P.R. 380/2001 s.m.i..

I mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard, entro i limiti di seguito riportati, quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive o ad esse assimilabili e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie.

Nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie, si ha variazione del fabbisogno di aree e attrezzature di uso pubblico o generale, solo nel caso di trasformazione in attività terziarie, direzionali e commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato.

L'individuazione delle aree standard si applicano secondo i diversi casi di seguito elencati e le diverse quantità indicate:

- aree e/o edifici che vengono adibiti ad attività terziarie e direzionali - commerciali la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 80 mq;
- aree e/o edifici che vengono adibiti ad attività turistico-ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100,00 mq;
- aree e/o edifici che vengono adibite ad attrezzature sanitarie od esercizi pubblici, la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50,00 mq.
- in caso di cambi di destinazioni d'uso di edifici da attività artigianali ad attività residenziali, turistico-ricettive, direzionali e commerciali con o senza opere edilizie nel caso in cui interessino una superficie lorda di pavimento superiore a 50,00 mq.

Nel caso di eccedenza dei parametri di cui sopra la localizzazione di aree standard si applica all'intera superficie.

La dotazione di area standard sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista. I parametri di riferimento relativi al dimensionamento del piano per il calcolo delle aree standard residenziali sono pari a 150 mc/ab e 18,00 mq/ab.

I limiti di cui sopra non si applicano alle frazioni di “*Borgo*”, “*Pescallo*” e “*Loppia*” nelle quali è sempre necessario reperire gli standard in caso di nuove attività. Nel caso per comprovati motivi tali spazi non possano essere realizzati (es. mancanza di spazio, criticità orografiche, distanza eccessiva dalle strade ecc.) il privato può richiederne la monetizzazione alla A.C.

La dotazione degli standard pubblici di parcheggi pubblici o di uso pubblico, dimensionata secondo il precedente capoverso, dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze.

15 URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

E' costituita dall'insieme dei servizi, aree e opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

- a) sedi viarie;
- b) spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
- c) rete di fognatura;
- d) rete idrica;
- e) rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f) rete del gas;
- g) pubblica illuminazione;
- h) rete telefonica;
- i) spazi di verde attrezzato;
- j) attrezzature cimiteriali;
- k) reti telefonia mobile.

16 URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

E' costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere e attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi e in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 09.05.1992 n.20 e s.m.i.

Titolo II- ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO.**17 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO.**

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante la strumentazione attuativa e interventi diretti di seguito indicati.

Costituiscono parte integrante del presente documento le schede normative degli ambiti di completamento del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

A. Strumento urbanistico attuativo:

- 1) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt.13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n.1150 e s.m.i.;
- 2) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.1962 n.167 e s.m.i.;
- 3) Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt.26 e 27 della Legge 22.10.1971 n.865 e s.m.i.;
- 4) Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione;
- 5) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) – di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- 6) Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate;
- 7) Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate;
- 8) Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.) D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i.– vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate;
- 9) Permesso di Costruire Subordinato al parere della Giunta (P.d.C.S.G.);
- 10) Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio.

B. Intervento diretto:

- 1) Permesso di Costruire;
- 2) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.);
- 3) Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A.);
- 4) Comunicazione Certificata di Inizio Attività (C.I.L.A.);
- 5) Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio.

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

C. Programmi urbanistici

- 1) Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12- 2005 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 2) Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

18 PIANI DI RECUPERO (P.R.).

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

19 PIANI ATTUATIVI (P.A.).

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T. Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica. La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nell'apposito articolo delle presenti norme tecniche di attuazione, relative alle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

20 PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.).

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpate i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.08.1942 n.1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art.8 della legge 06.08.1967 n.765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

Allo scadere del termine di efficacia indicato in convenzione agli stessi piani si applicherà la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole. In caso di non attuazione degli interventi edificatori e delle opere pubbliche e/o di parziale realizzazione degli interventi entro i termini convenzionali, dovrà essere sottoposto agli atti del comune un nuovo piano attuativo e/o Permesso di costruire Convenzionato e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.

Rientrano nella medesima fattispecie, di cui al comma precedente, i piani attuativi approvati da parte dell'organo comunale competente per i quali non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica nei termini necessari e funzionali per la realizzazione delle opere pubbliche e comunque entro i dieci anni dalla approvazione dello stesso.

I piani di lottizzazione, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica, sono da intendersi conclusi nel momento in cui sono stati assolti tutti gli impegni previsti nella medesima verso il Comune ed in particolare il collaudo delle opere pubbliche con la relativa presa in carica da parte del Comune e/o cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standard pubblici.

21 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC).

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate. Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi dei disposti normativi vigenti in materia, comporta la sottoscrizione di convenzione che ne stabilisca, ove presenti, sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.

22 PERMESSO DI COSTRUIRE CONCORDATO.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere, per i singoli ambiti urbanistici del P.G.T. e nei casi presenti nelle presenti norme, per i quali è consentito l'ampliamento del 15% dei volumi esistenti la modalità di intervento del Permesso di Costruire Concordato

Il Permesso di Costruire Concordato prevede la concertazione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale della collocazione planivolumetrica delle volumetrie, nell'ambito dei contesti, ai fini della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

Il presente titolo edilizio non prevede la sottoscrizione di alcuna convenzione urbanistica ai sensi del D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i. e della L.R. 12/2005 e s.m.i. poiché non ne ricorrono i presupposti.

23 NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA.

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a normativa speciale individuata puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera, sono regolamentati dall'apposito disposto normativo e regolamentare.

24 ACCORDI DI PROGRAMMA - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA.

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma.

25 COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO.

I comparti edificati con piano attuativo con destinazione residenziale e turistico ricettivo, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di Bellagio (Co), manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta, sino allo scadere del termine di 10 anni di durata della medesima e/o di termini superiori per eventuali proroghe dovute per legge, nonché all'avvenuta realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, previo collaudo da parte dell'Ente.

Allo scadere del termine di efficacia indicato in convenzione agli stessi piani si applicherà la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.

In caso di non attuazione degli interventi edificatori e delle opere pubbliche e/o di parziale realizzazione degli interventi entro i termini convenzionali, dovrà essere sottoposto agli atti del comune un nuovo piano attuativo e/o Permesso di costruire Convenzionato e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.

Rientrano nella medesima fattispecie, di cui al comma precedente, i piani attuativi approvati da parte dell'organo comunale competente per i quali non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica nei termini necessari e funzionali per la realizzazione delle opere pubbliche e comunque entro i dieci anni dalla approvazione dello stesso.

I piani di lottizzazione, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica, sono da intendersi conclusi nel momento in cui sono stati assolti tutti gli impegni previsti nella medesima verso il Comune ed in particolare il collaudo delle opere pubbliche con la relativa presa in carica da parte del Comune e/o cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standard pubblici.

26 NORMATIVA GENERALE PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO INDAGINI AMBIENTALI.

Per i lotti oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso o di riutilizzo a seguito della dismissione di attività produttive, dovrà essere effettuato un piano di indagine e caratterizzazione ambientale dei suoli al fine di verificare l'eventuale presenza di passività ambientali e documentare la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione con le future destinazioni d'uso.

Qualora si rendessero necessari interventi di bonifica dell'area, gli interventi edilizi potranno essere attuati solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, volta a documentare la compatibilità dei livelli, della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso ivi previste.

27 PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON.

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e i cambi di destinazione d'uso con opere da destinare alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire il rispetto dei limiti di espansione della popolazione al gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale D.D.G. 12678 del 21.12.2011, linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor e s.m.i..

La conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà attestata dal progettista, per la fase di progetto, ed in fase di agibilità al direttore lavori.

La verifica di efficacia delle misure adottate dovrà essere effettuata da personale competente mediante determinazione in campo delle concentrazioni residue dei gas radon svolte secondo le metodiche previste dalle norme vigenti o linee guida in materia emanate dagli enti competenti, ad intervento ultimato e comunque prima dell'occupazione dell'unità immobiliare.

Per i cambi di destinazione d'uso, senza opere edilizie, deve essere effettuata la determinazione delle concentrazioni residue di gas radon.

Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente dovranno essere effettuati interventi di bonifica ambientale.

Per i nuovi edifici deve essere garantita la uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio areato.

Titolo III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI.**28 DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.**

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica, è suddiviso in zone urbanistiche funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di progetto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'edificazione può avvenire solo negli ambiti che lo consentono, nel rispetto delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

29 AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE.

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse devono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'ente proprietario delle stesse.

30 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI.

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e a funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, artigianato di servizio alla persona, purché non molesto.

Nelle zone residenziali sono esclusi: le industrie, le attività artigianali di produzione, le medie e grandi strutture di vendita e i centri commerciali, i macelli, le stalle, gli allevamenti di animali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.

31 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO.

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

Negli ambiti territoriali ove vi è stata una riduzione del parametro edificatorio nel corso del passaggio dal P.R.G. al P.G.T. è da intendersi come data di riferimento non l'anno 1992, bensì l'entrata in vigore del P.R.G.

32- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.**32.1 A - NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.****Descrizione:**

Gli ambiti comprendono i centri storici di Borgo, Loppia, San Giovanni, Pescallo, San Biagio, San Vito, Aureggio, Taronico, Regatola, Guggiate, Suira, Casate, Vergonese e Visgnola appartenenti all'ex Comune di Bellagio.

Le tipologie di trasformazione concesse sono quelle rappresentate nella "*Carta della Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione*" (scala 1:1.000 del P.G.T. - approvato con deliberazione C.C. n.10 del 31.05.2013) in cui ogni immobile e/o isolato è caratterizzato da indirizzi specifici per gli interventi ammissibili.

Gli ambiti speciali inseriti nei NAF sono regolamentati da apposite schede normative di cui alla parte seconda delle presenti norme tecniche di attuazione.

I nuclei di antica formazione Borgo, Loppia, Pescallo e San Giovanni sono individuati in "*classe di sensibilità paesistica 5*", ai sensi della D.G.R. n.7/11045 del 2002. Per tale ragione, la realizzazione di insegne e tende, **anche nei casi in cui sono esenti** dalla richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi della D.P.R. 31/2017, **devono essere sottoposti alla valutazione da parte** della Commissione Paesaggio Comunale.

**Tipologie di trasformazione:
(art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**

Nei Nuclei di Antica Formazione sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, le trasformazioni di completamento edilizio, sostituzione, di recupero e le trasformazioni speciali, ove previsto e indicato nel sopracitato elaborato di dettaglio.

I NAF sono sottoposti anche ai disposti di cui all'articolo - DISPOSIZIONI PARTICOLARI DEI NAF- TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE E TSM- TESSUTI STORICI IN AMBITI MONTANI, delle presenti norme tecniche di attuazione.

Le modalità d'intervento ammesse sugli edifici, sulle aree e sugli spazi aperti all'interno dei NAF sono regolamentate delle categorie di intervento di seguito indicate:

- a) restauro - Categoria C1;**
- b) risanamento conservativo - Categoria C2;**
- c) ristrutturazione conservativa - Categoria C3;**
- d) ristrutturazione edilizia - Categoria C4;**
- e) ristrutturazione urbanistica - Categoria C5.**

Si precisa che le tipologie di trasformazione delle categorie "C1- Restauro e C2- Risanamento Conservativo" devono essere ricondotte all'art.3 comma 1 lettera c) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I NAF.

INDIVIDUAZIONE
CATEGORIE:**Tetti e coperture:**

- 1.a** ➔ mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva e delle pendenze originarie; **C1-C2-C3-C4(solo per il Borgo);**
- 1.b** obbligo di conservare i manti di copertura in coppi o di sostituirli con materiali simili, previo parere di idoneità da parte della Commissione per il Paesaggio Comunale; materiali di diversa tipologia potranno essere utilizzati unicamente per falde di particolare pendenza e solo dopo aver acquisito specifico *nulla osta* della Commissione per il Paesaggio; **C1-C2-C3-C4;**
- 1.c** possibilità di modificare la quota di imposta dei solai esistenti nel solo caso in cui ciò non pregiudichi il rispetto della simmetria della disposizione delle aperture e degli allineamenti di facciata; **C1-C2- C3-C4-C5;**

Facciate e prospetti:

- 2.a** obbligo di conservare le facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonachi originali di pregio , anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse salvo interventi minimali; **C1-C2-C3-C4;**
- 2.b** possibilità di apportare lievi modifiche alle aperture sulle facciate al solo fine di soddisfare i rapporti aeroilluminanti; **C1-C2;**
- 2.c** possibilità di modificare e ridefinire le aperture sulle facciate; **C3-C4-C5;**
- 2.d** obbligo di impiegare serramenti tradizionali per tipologia; **C1-C2;**
- 2.e** obbligo di conservare di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole e aperture di particolare pregio; **C1-C2-C3-C4;**
- 2.f** obbligo di conservare balconi in pietra o in legno e di realizzare nuovi balconi con le medesime tipologie costruttive di quelli esistenti sul fabbricato stesso o sui fabbricati limitrofi ;
i) obbligo di rimuovere tutti gli elementi di contrasto indicati nelle tavole di azionamento dei centri storici; **C2-C3-C4;**
- 2.g** i) obbligo di rimuovere tutti gli elementi di contrasto indicati nelle tavole di azionamento dei centri storici; **C1-C2-C3-C4-C5;**

Corpo di fabbrica:

- 3.a** la possibilità di realizzare incrementi volumetrici nei limiti e nelle modalità stabilite di seguito nell' articolo delle presenti norme; **C3-C4-C5;**
- 3.b** possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di 2,40 m e una altezza minima di 1,50 m o superiore; **C1-C2-C3-C4-C5;**

Demolizione-ricostruzione e nuove costruzioni:

- 4.a** per gli edifici e manufatti privi di valore architettonico ambientale e **C5**; dissonanti rispetto al contesto dei NAF. E' consentita la categoria massima di intervento, ovvero anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti **lettere d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'articolo 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. L'altezza massima da rispettare è quella preesistente come definibile dall'art.2.12 altezza massima delle costruzioni oppure, in alternativa, potrà prevedere un allineamento con le coperture degli edifici confinanti.

CATEGORIA C1 - Restauro (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera c)).

La categoria d'intervento riguarda 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 o al ripristino dei valori originali.

CATEGORIA C2 - Risanamento Conservativo (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera c)).

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

Prescrizioni a cui tutti gli interventi di trasformazione dovranno obbligatoriamente attenersi:

CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera d)).

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.

CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera d)).

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

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico e ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, e subire ampliamenti di volume nei parametri di cui alla norma generale entro il limite massimo del 10% dei volumi esistenti.

CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera e)).

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti privi di valore architettonico e ambientale e dissonanti rispetto al contesto dei NAF.

Tali condizioni garantiscono la categoria massima di intervento, cioè consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente. Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti d) e) dell'art.3 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'articolo 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.

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

ART. 32.1B - NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – (Ex Comune di Civenna).

Il nucleo storico di Civenna è regolamentato dalle categorie di intervento rappresentate nella Tavola VN1 - Caratteristiche e destinazione vecchi nuclei scala 1:1.000 del P.G.T. e nella tavola VN2 - Indicazioni e modalità di intervento nei vecchi nuclei - scala 1:1.000 del Piano delle Regole approvato con deliberazione C.C. n.21 del 02.08.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n.01 del 02.01.2014.

Modalità di intervento: i vecchi nuclei sono suddivisi in ambiti con funzioni e peculiarità specifiche ed omogenee che tengono conto della tipologia dello stato e della storia degli edifici.

Tutte le categorie precedentemente individuate sono state ricondotte alle classi d'intervento già definite per i NAF del ex-Comune di Bellagio nel seguente modo:

- A1 - Edifici di valore storico architettonico e ambientale** - da ricondurre a **CATEGORIA C1 - Restauro** (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera c));
- A2 - Edifici di valore architettonico, ambientale** - da ricondurre a **CATEGORIA C2 - Risanamento Conservativo** (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera c));
- A3 - Edifici consolidati di valore ambientale** - da ricondurre a **CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa** (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera d));
- A4 - Edifici di valore ambientale con recupero a scala di fabbricato** - da ricondurre a **CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia** (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera d));
- A5 - Edifici consolidati e/o ristrutturati con tipologia non coerente con vecchio nucleo** - da ricondurre a **CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica** (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera e));
- A6 - Fabbricati con destinazione accessoria alla residenza e/o ad attività di servizio** - da ricondurre a **CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia** (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera d));
- A7 - Aree per posti auto anche coperti, a pertinenza della residenza** - da ricondurre a **CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia** (D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. art.3 comma 1 lettera d));
- A8 - Aree pertinenziali agli edifici del vecchio nucleo** - articolo stralciato e sostituito dagli indirizzi generali dei NAF ;
- A9 - Verde nel vecchio nucleo** - articolo stralciato e sostituito dagli indirizzi generali dei NAF;
- A10 - Parchi di rilevanza ambientale nel vecchio nucleo** - articolo stralciato e sostituito dagli indirizzi generali dei NAF;
- A11 - Spazi e Manufatti di uso pubblico** - articolo stralciato e sostituito dagli indirizzi generali dei NAF;

32.1 C - NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NORME GENERALI.

Descrizione:

i nuclei storici di Bellagio e di Civenna sono individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della Legge 05.08.1978 n.457 e sono sottoposti ai disposti generali di cui al presente articolo.

Destinazione d'uso:

funzione principale - residenziale;

funzioni complementari - attività compatibili con la residenza, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, uffici, studi professionali, associazioni e attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona, commerciali di vicinato;

funzione non ammesse - artigianale produttiva, industriale, rurale, commerciale (medie e grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

fabbricati principali e relative pertinenze: sono ammessi gli interventi riconducibili alle categorie descritte nel presente articolo 32;

fabbricati accessori: i manufatti accessori già esistenti, realizzati con caratterizzazioni e finiture che si pongono in contrasto con la tipologia architettonica propria del centro storico, dovranno obbligatoriamente prediligere un progetto di riordino;

fabbricati accessori interrati: sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; per gli interventi di trasformazione per la modifica, individuazione e realizzazione delle autorimesse si rimanda al paragrafo di seguito riportato "Autorimesse".

Modalità di intervento:

Nelle zone di recupero, non costituisce variante urbanistica, l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, su segnalazione dei privati, di piani attuativi (Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato) volti alla rigenerazione urbana.

I piani attuativi o i permessi di costruire convenzionati necessitano la sottoscrizione di una convenzione con soggetti privati per: la cessione delle aree, la realizzazione di servizi, la realizzazione di spazi pubblici con destinazione a parcheggio.

Il piano attuativo di recupero deve dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti e aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti e altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

I piani attuativi di recupero possono trovare attuazione per unità minime di intervento, attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato, purché preliminarmente venga presentato un progetto di recupero unitario che coinvolga l'intero compendio.

I singoli ambiti di intervento, oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, devono preservare l'unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici rispetto al compendio di riferimento.

Nel caso di applicazione del disposto normativo per il quale è ammesso un incremento del 15% dei volumi esistenti, gli interventi edificatori trovano attuazione tramite [Permesso di Costruire Convenzionato](#).

Autorimesse:

Il disposto normativo di seguito indicato non si applica nei nuclei storici di Borgo, Pescallo e Loppia. È consentita la realizzazione di autorimesse nelle aree pertinenziali del centro storico, compatibilmente con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificazione esistente.

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentita la realizzazione di posti auto scoperti su superfici drenanti e negli spazi verdi destinati a orti e giardini, nelle aree di pertinenza dei centri storici, per reperire gli spazi necessari e funzionali alle verifiche dovute per legge.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso deve essere garantita la disponibilità di un'autorimessa o un posto auto per ogni nuova unità abitativa, indipendentemente dalla verifica di 1/10 previsti dalla Legge 122/89 e s.m.i..

Le autorimesse devono essere localizzate all'interno dell'edificazione esistente o nei cortili comuni, attraverso l'identificazione della quota di proprietà, fatti salvi i diritti gravanti sull'area cortilizia.

Qualora vi sia una comprovata impossibilità di localizzazione del suddetto box o posto auto è ammessa la monetizzazione previo deliberazione di assenso da parte della Giunta Comunale.

La realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Indici e parametri di edificabilità.

Indice di densità edilizia (art. 3): esistente;

Nel caso di pianificazione attuativa (piani di recupero e/o permessi di costruire convenzionati) per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, sono possibili incrementi sino al 15% della volumetria esistente. Il suddetto incremento può essere utilizzato una – tantum.

[E' ammessa la demolizione delle solette intermedie e la sopraelevazione dell'edificio, indipendentemente dal numero di piani, al fine di poter utilizzare gli ampliamenti volumetrici già ammessi dalla strumentazione urbanistica vigente.](#)

Rapporto di Copertura esistente, fatto salvo possibilità di realizzare gli ampliamenti ammessi .Il disposto normativo non si applica nei nuclei storici denominati “ Borgo”, “ Pescallo” e “ Loppia” Altezze esistente, fatto salvo possibilità di realizzare gli ampliamenti ammessi . Il disposto normativo non si applica nei nuclei storici denominati “Borgo”, “ Pescallo” e “ Loppia”

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza massima degli edifici adiacenti. In ogni caso l'altezza non potrà essere superiore [e non dovrà ostruire la vista](#) degli edifici adiacenti. Il disposto normativo non si applica nei nuclei storici denominati “Borgo”, “ Pescallo” e “ Loppia”

Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti. L'amministrazione comunale potrà imporre o autorizzare distanze diverse da 5,00 m in armonia con i fabbricati esistenti e per particolari esigenze che dovessero sorgere la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

La distanza dei confini o tra edifici di 0,00 m è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

NORMA SPECIALE LETTERA

c

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **c** si applicano i disposti di cui all'ambito territoriale TR- C – TER Turistico – Ricettivo Commerciale Terziario.

Gli interventi edificatori potranno essere attuati con la modalità di intervento del permesso di costruire convenzionato.

La realizzazione degli interventi dovrà preservare un vincolo di salvaguardia rispetto all'adiacente chiesa, per cui non dovrà essere superata l'altezza dell'edificio alberghiero esistente e non potrà essere realizzato il solarium sulla copertura.

La realizzazione dei parcheggi interrati dovrà essere concertata con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei parametri dell'ambito territoriale di appartenenza.

32.1.D - NAF - Tsm- TESSUTO STORICO IN AMBITO MONTANO.

Gli ambiti comprendono i nuclei montani appartenenti all'ex Comune di Bellagio, così come delimitati negli elaborati del piano delle regole del P.G.T. approvato con deliberazione C.C. n.10 del 31.05.2013.

I suddetti nuclei sono individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della Legge 05.08.1978 n. 457 e sono sottoposti alle norme generali di cui al presente articolo.

Destinazione d'uso:

funzione principale - residenziale;

funzioni complementari - attività compatibili con la residenza, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, uffici, studi professionali, associazioni e attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona, commerciali di vicinato;

funzioni non ammesse - artigianale produttiva, industriale, rurale, commerciale (medie e grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

fabbricati principali: sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.; gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. potranno essere attuati solo con piani attuativi (Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato); è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso nella funzione principale e/o in quelle complementari.

fabbricati accessori: sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.; i manufatti accessori già esistenti, realizzati con caratterizzazioni e finiture che si pongono in contrasto con la tipologia architettonica propria del centro storico, dovranno obbligatoriamente prediligere un progetto di riordino;

fabbricati accessori interrati: sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.; per gli interventi di trasformazione per la modifica, individuazione e realizzazione delle autorimesse si rimanda al paragrafo, di seguito riportato, "Autorimesse".

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: per gli interventi di ampliamento "*una tantum*" fuori terra e/o seminterrato da realizzare [sia in](#) aderenza al corpo di fabbrica principale [che in](#) [sopraelevazione](#), [a condizione che non vada ad ostruire la visuale e comunque sino ad una H massima pari a 7,50](#), pari al 15% del volume totale (calcolato come previsto dagli articoli delle presenti norme) esistente al 01.01.2014 [con un minimo comunque garantito pari a 80,00 mc..](#)

[E' ammessa la demolizione delle solette intermedie e la sopraelevazione dell'edificio, indipendentemente dal numero di piani, al fine di poter utilizzare gli ampliamenti volumetrici già ammessi dalla strumentazione urbanistica vigente.](#)

La realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto [al minimo previsto per ogni singola destinazione d'uso](#) dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Tipologie di trasformazione:

Nelle zone di recupero, non costituisce variante urbanistica, l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, su segnalazione dei privati, di piani attuativi (Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato) volti alla rigenerazione urbana.

I piani attuativi o i permessi di costruire convenzionati necessitano la sottoscrizione di una convenzione con soggetti privati per: la cessione delle aree, la realizzazione di servizi, la realizzazione di spazi pubblici con destinazione a parcheggio.

Il piano attuativo di recupero deve dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti e aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti e altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

I piani attuativi di recupero possono trovare attuazione per unità minime di intervento, attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato, purché preliminarmente venga presentato un progetto di recupero unitario che coinvolga l'intero compendio.

I singoli ambiti di intervento, oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, devono preservare l'unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici rispetto al compendio di riferimento.

Nel caso di applicazione del disposto normativo per il quale è ammesso un incremento del 15% dei volumi esistenti, gli interventi edificatori trovano attuazione tramite preliminare Permesso di Costruire Convenzionato.

Densità edilizia:

volumetria pari all'esistente;

è altresì possibili realizzare:

- in tutti gli ambiti un ampliamento "*una tantum*" fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale, pari al 15% del volume totale (calcolato come previsto dall'apposito articolo delle presenti norme) esistente al 01.01.2014 [con un minimo comunque garantito pari a 80,00 mc..](#), da attuarsi con Piano Attuativo (Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato).

Recupero dei sottotetti

[Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito nell'ambito della sagoma dell'edificio attraverso la demolizione delle solette interne e nel rispetto delle composizioni e partiture dell'edificio.](#)

Rapporto di Copertura:

esistente, fatto salvo la possibilità di realizzare gli ampliamenti ammessi.

Altezze:

esistente, fatto salvo la possibilità di realizzare gli ampliamenti ammessi.

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte; per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza massima degli edifici adiacenti; in ogni caso l'altezza non potrà essere superiore al più basso degli edifici adiacenti; i suddetti allineamenti e l'inserimento del pacchetto termico non deve alterare la percezione delle visuali degli edifici circostanti.

D - distanze:

distanze dai confini D_c = uguali o inferiori all'esistente e le diverse prescrizioni nel caso di Piani Attuativi;

distanze tra edifici D_e = uguali o inferiori all'esistente, fatte salve le disposizioni di cui all'art.873 del Codice Civile e le diverse prescrizioni nel caso di Piani Attuativi;

distanze dal confine stradale D_s = uguali o inferiori all'esistente, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile e le diverse prescrizioni nel caso di Piani Attuativi.

Le sopra richiamate distanze devono comunque garantire:

- le decisioni da concordare con l'Amministrazione Comunale in fase di pianificazione attuativa la quale potrà, in ogni caso, richiedere arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano il tessuto urbano esistente.

NORMA LETTERA F

E' ammessa la realizzazione di un manufatto seminterrato da destinare a parcheggio coperto al servizio dell'abitazione posta nel centro storico di Cernobbio sui mappali contraddistinti catastalmente ai nn. 9011 e 9012 foglio 6. l'accesso carraio al manufatto accessorio dovrà avvenire dalla via per Rovenza e nella porzione sovrastante potrà sporgere per la porzione fori terra di non oltre 0,60 m. oltre il muro esistente. La proprietà avrà l'obbligo di cedere al comune di Bellagio, a titolo gratuito la sede stradale necessaria per l'allargamento stradale e la messa a dimora di due cassonetti, nonché l'area ove è ubicata la fontana.

32.2 -VM - VILLE E PARCHI MONUMENTALI.

Descrizione:

la zona è costituita da ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di ville di particolare interesse storico e valore architettonico con un contesto di parco di pregio ambientale meritevole di tutela, sottoposte a vincolo specifico ai sensi della Parte II Titolo I del D.Lgs. n.42/2004 (ex L.1089/39) e s.m.i..

L'ambito urbanistico recepisce gli ambiti definiti: Villa Serbelloni - Villa Melzi - Villa Giulia - Villa Trotti - Villa Gerli e gli ambiti di tutela di tipo monumentale.

Destinazione d'uso:

funzioni principali - residenziale;

funzioni complementari - attività compatibili con la residenza, turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, sale esposizioni ed eventi, centri convegni e auditorium;

funzioni non ammesse - artigianale (produttiva e di servizio alla persona), industriale, rurale, commerciale (piccole, medie e grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

fabbricati principali e pertinenze (esistenti) - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c) e d) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**, per quest'ultima, sono esclusi gli interventi di demolizione-ricostruzione e la modifica degli orizzontamenti (comprese le partiture orizzontali) dell'immobile storico; tali interventi devono obbligatoriamente preservare il più possibile la conservazione dell'esistente;

[Sono consentiti di cui alla lettera c\) del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.](#)

fabbricati accessori - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** comprese, per quest'ultima, la demolizione-ricostruzione con stessa o diversa sagoma e/o la modifica dell'area di sedime nella misura massima di quanto previsto dal 2.17 (fabbricati accessori);

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** limitatamente, per quest'ultima, agli interventi di realizzazione di nuovi fabbricati accessori interrati nella misura di 300²⁸ mc e alla realizzazione di autorimesse nel rapporto di 1/10 delle volumetrie esistenti, come previsto dalla Legge 122/89.

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016, previa acquisizione di Autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.;

indiretto - Permesso di Costruire Subordinato al parere della Giunta , per interventi riconducibili alla **lettera e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.** riguardanti i soli fabbricati accessori interrati e non interrati.

Modalità di intervento:

Sono consentiti interventi di trasformazione edilizia esclusivamente per nuove superfici abitative derivanti da cambi di destinazione d'uso e per fabbricati accessori interrate, previa salva indicazione da parte della Soprintendenza;

I fabbricati accessori esistenti possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale e nelle destinazioni compatibili, nonché di demolizione-ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o sedime, nell'ambito del compendio oggetto d'intervento al fine di un migliore inserimento dei volumi esistenti, nel contesto di pregio monumentale.

²⁸ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 10% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

In presenza di serre e/o strutture leggere in ferro e vetro, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in destinazioni d'uso complementari sopra elencate; non è consentita la trasformazione nella funzione residenziale.

Nel caso di eventuali nuovi fabbricati accessori, il titolo abilitativo edilizio sarà il Permesso di Costruire Convenzionato, ove verranno stabiliti i criteri e i parametri urbanistico-edilizi.

L'acquisizione del parere espresso dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non costituisce titolo per l'esecuzione delle opere, che dovranno comunque essere autorizzate dal Comune con apposita richiesta edilizia.

Indici e parametri di edificabilità:

indice di densità edilizia²⁹ - volumetria pari all'esistente;

volumetrie aggiuntive assentibili solo attraverso Permesso di Costruire Subordinato al parere della Giunta e riconducibili a soli fabbricati accessori interrati e non interrati;

IC - indice di copertura³⁰

[Esistente, fatto salvo quanto necessario per la realizzazione delle volumetrie aggiuntive.](#)

PFT - piani fuori terra³¹ - esistenti, fatta salva diversa indicazione da parte della competente Soprintendenza; il recupero del sottotetto a fini abitativi potrà essere eseguito solo nei volumi esistenti che già garantiscono le superfici e altezze necessarie; n.2 per i fabbricati accessori;

H - altezza media delle costruzioni³² - esistente;

H - altezza massima delle costruzioni³³ -

esistente; il recupero del sottotetto a fini abitativi potrà essere eseguito solo nei volumi esistenti che già garantiscono superfici e altezze previste dalla L.R. 12/2005 s.m.i.;[fatto salvo diverse autorizzazioni della competente Soprintendenza](#)

D - distanze³⁴

esistente a esclusione di quanto consentito attraverso Permesso di Costruire Subordinato al parere della Giunta;

VD - verde drenante³⁵ - 60%.

Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:

I nuovi fabbricati accessori dovranno inserirsi in modo coerente con il contesto di parco monumentale pertanto saranno privilegiati i progetti che prevedono fabbricati interrati o seminterrati, con coperture a verde e facciate realizzate con materiali, linguaggio e finiture tradizionali.

Gli interventi di demolizione-ricostruzione dei fabbricati accessori o di recupero dei fabbricati principali dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma anche l'intero contesto. Gli interventi sui parchi storici, dovranno essere inseriti nell'ambito di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le componenti architettoniche e vegetazionali, e dovrà essere corredato da uno studio agronomico che tenga in debita considerazione gli aspetti storico-paesaggistici dell'impianto del verde.

²⁹ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

³⁰ per le modalità di calcolo vedi: 0.

³¹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

³² per le modalità di calcolo vedi: 0.

³³ per le modalità di calcolo vedi: 0.

³⁴ per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

³⁵ per le modalità di calcolo vedi: 0.

32.3 VS - VILLE STORICHE CON PARCHI DI PREGIO AMBIENTALE.

Descrizione:

La zona è costituita dalla parte del territorio ove esistono diverse ville di particolare interesse storico e architettonico inserite in contesti di parco di pregio ambientale meritevole di tutela.

L'ambito urbanistico recepisce gli ambiti definiti A2 - Ville e Parchi di Pregio Ambientale e VP - Giardini e Parchi in Fase di Formazione, del P.G.T. di Civenna, e i contesti territoriali con uguali caratteristiche classificati in ambito V1 - Verde Privato dell'Altopiano e V2 - Verde Privato della Montagna, del P.G.T. di Bellagio.

La variante urbanistica distingue, all'interno dell'ambito territoriale, per differenti peculiarità, le Ville Storiche con Parco (VS) e le Ville Contemporanee con Giardino di Valore Ambientale (VV).

All'interno delle aree di cui al presente ambito omogeneo possono essere individuati ulteriori vincoli di salvaguardia così come di seguito indicati:

- **ambiti di "elevato pregio paesaggistico";**
- **ambiti di "pregio paesaggistico";**

per i quali si rimanda all'33 e:

Destinazione d'uso:

funzioni principali - residenziale;

funzioni complementari - attività compatibili con la residenza, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, sale esposizioni ed eventi, centri convegni e auditorium;

funzioni non ammesse - artigianale (produttiva e di servizio alla persona), industriale, rurale, commerciale (piccole, medie e grandi struttura di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

Le disposizioni che in taluni casi si sovrappongono agli ambiti omogenei VILLE STORICHE CON PARCHI DI PREGIO AMBIENTALE previste dagli ambiti di "pregio paesaggistico" e di "elevato pregio paesaggistico" (33 delle presenti norme)

fabbricati principali e pertinenze (esistenti) - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c) e d) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**, per quest'ultima, sono consentiti gli ampliamenti "*una tantum*" (nella misura prevista al paragrafo "Indice di densità edilizia") e sono esclusi gli interventi di demolizione-ricostruzione e la modifica degli orizzontamenti (comprese le partiture orizzontali) dell'immobile storico **principale**; è consentita la demolizione-ricostruzione solo previa perizia statica di tecnico abilitato che certifichi l'impossibilità del recupero edilizio e la fedele ricostruzione rispetto all'impianto originario, nonché la composizione architettonica dell'edificio al fine di preservarne il più possibile la conservazione.

Sono consentiti di cui alla lettera e) del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..

fabbricati accessori - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d)** ed **e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; nuove edificazioni (**lettera e) all'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**) saranno possibili [per gli edifici accessori esistenti](#); interventi che prevedono la demolizione-ricostruzione con stessa o diversa sagoma e/o la modifica dell'area di sedime, sono assentibili solo nei casi in cui si dimostrino, con idonea relazione e simulazione fotografica, un miglior inserimento all'interno delle aree a verde; tali ipotesi progettuali dovranno essere avallate con parere dalla competente Soprintendenza.

fabbricati accessori interrati - sono ammessi tutti gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d)**, ed **e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** limitatamente, per quest'ultima, agli interventi di realizzazione di nuovi fabbricati accessori interrati nella misura del 10% della volumetria complessiva (con un minimo 100,00 mc)³⁶ e per la realizzazione di autorimesse nel rapporto di 1/10 delle volumetrie esistenti come previsto dalla Legge 122/89; la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

[E' inoltre possibile realizzare vani interrati destinati al ricovero di imbarcazioni, con una superficie massima di 50,00 mq.](#)

Modalità di intervento:

Gli ampliamenti "*una tantum*" dei diversi fabbricati che compongono il compendio oggetto d'intervento, interrati e non, o quelli derivanti da normative sovracomunali, possono essere addizionati in un unico corpo di fabbrica. La volumetria complessiva generata deve privilegiare interventi che salvaguardino il fabbricato principale e che quindi agiscano sui fabbricati secondari e/o accessori (casa custode, serre, depositi, ecc...), con tipologie mimetiche che ne limitino il più possibile la percezione paesaggistica.

In ogni caso tutti gli interventi di trasformazione dovranno perseguire gli obiettivi di non alterare in modo significativo le vedute da lago e di salvaguardare di pendii.

I fabbricati accessori esistenti possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale e nelle destinazioni compatibili, nonché di demolizione-ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o sedime, nell'ambito del compendio oggetto d'intervento al fine di un migliore inserimento dei volumi esistenti, nel contesto di pregio paesaggistico.

In presenza di serre e/o strutture leggere in ferro e vetro, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in destinazioni d'uso complementari sopra elencate.

Nel caso di eventuali nuovi fabbricati accessori e/o ampliamenti "*una tantum*" sino al 10% (con un minimo 100 mc)³⁷ dei volumi dei corpi di fabbrica principali esistenti alla data del 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato), il titolo abilitativo edilizio sarà il Permesso di Costruire.

Titolo Abilitativo:-

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: in tutti casi di deroga o variante ai casi previsti dalle seguenti norme e sempre per la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

³⁶ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 10% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

³⁷ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 10% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

Indici e parametri di edificabilità:

indice di densità edilizia³⁸ - volumetria pari all'esistente;

è altresì possibile realizzare:

- in tutti gli ambiti un ampliamento "*una tantum*" fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale (o in alternativa addizionato ad altri fabbricati esistenti), pari al 10% (con un minimo 100 mc)³⁹ del volume totale (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato);
- un ampliamento "*una tantum*" interrato pari al 10% (con un minimo 100 mc)⁴⁰ del volume totale (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. Approvato). Per la realizzazione delle porzioni interrate è sempre consentita la formazione di bocche di lupo e luci al fine di garantire l'aerazione e l'illuminazione ai locali.

IC - indice di copertura⁴¹ -

esistente fatto salvo quanto necessario per la realizzazione delle volumetrie aggiuntive;

PFT - piani fuori terra⁴² - esistenti; n.2 per i fabbricati accessori;

H - altezza media delle costruzioni⁴³ - esistente; il recupero del sottotetto a fini abitativi potrà essere eseguito solo nei volumi esistenti che già garantiscono le superfici e altezze necessarie;

H - altezza massima delle costruzioni⁴⁴

esistente;

D - distanze⁴⁵:

distanza dai confini $D_c = 5,00$ m oppure $0,00$ m con convenzione tra confinanti registrata e trascritta;

distanza tra edifici $D_e = 10,00$ m tra pareti finestrate;

distanza dal confine stradale $D_s = 5,00$ m per strade con larghezza sino a 7 m;

distanza dal confine stradale $D_s = 7,50$ m per strade con larghezza oltre 7,00 m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992;

VD - verde drenante⁴⁶ - 30%.

Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:

I nuovi fabbricati accessori dovranno inserirsi in modo coerente con il contesto di parco storico pertanto saranno privilegiati i progetti che prevedono fabbricati interrati o seminterrati, con coperture a verde e facciate realizzate con materiali, linguaggio e finiture tradizionali.

Gli interventi di demolizione-ricostruzione dei fabbricati accessori o di recupero dei fabbricati principali dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma anche l'intero contesto.

Gli interventi sui parchi storici, dovranno essere inseriti nell'ambito di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le componenti architettoniche e vegetazionali e dovrà essere corredato da uno studio agronomico che tenga in debita considerazione gli aspetti storico-paesaggistici dell'impianto del verde.

E' inoltre possibile realizzare vani interrati destinati al ricovero di imbarcazioni, con una superficie massima di 50,00 mq.

³⁸ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

³⁹ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 10% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

⁴⁰ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 10% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

⁴¹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁴² per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁴³ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁴⁴ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁴⁵ per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

⁴⁶ per le modalità di calcolo vedi: 0.

NORMA SPECIALE LETTERA

h

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **h** è ammessa la realizzazione di una volumetria pari al 10% dei volumi esistenti nell'intera proprietà da realizzarsi attraverso la sopraelevazione di un piano dell'edificio della darsena e/o nell'aera di proprietà quale ampliamento degli immobili esistenti.

Quanto sopra è subordinato alla cessione al comune di Bellagio dell'edificio esistente denominato "la cappelletta" e relativa area di pertinenza con destinazione pubblico ristoro. L'immobile è vincolato al mantenimento della destinazione funzionale storica.

La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato.

Viene inserito il pedonale in parte scalinata esistente che da via P. Carcano consente di raggiungere l'edificio denominato "la Cappelletta". Viene apposto il vincolo di uso pubblico al fine di preservare sull'immobile la destinazione funzionale storica poiché l'edificio e relativa area di pertinenza un tempo erano destinati a pubblico ristoro.

Viene mantenuta anche la norma di cui alla lettera h, la cui validità decade nel momento in cui il Comune acquisisce l'area attraverso la procedura di esproprio.

NORMA SPECIALE LETTERA H

Come da richiesta inoltrata dalla proprietà vengono eliminate le previsioni edificatorie di cui al P.A. 36 e P.A. 37 e la previsione dell'area da destinare a parcheggio con la restituzione dei contesti alla rete ecologica.

Viene preservata la possibilità di realizzare un accesso al compendio da via Marazza e la realizzazione di una volumetria assegnata pari a 150,00 mc. da destinare a un edificio pertinenziale da ubicare all'interno del compendio ma indipendente rispetto all'abitazione principale.

32.4 VV - VILLE CON CONTESTI VERDI DI VALORE AMBIENTALE.

Descrizione:

La zona è costituita dalla presenza di ville con giardino o parco ubicate su terrazzamenti collinari o poste ai margini dell'edificato, prospicienti contesti agricoli, le quali, per le suddette motivazioni, sono meritevoli di essere sottoposte a tutela.

L'ambito urbanistico recepisce gli ambiti definiti VP - giardini e parchi in fase di formazione, del P.G.T. di Civenna, e i contesti territoriali con uguali caratteristiche classificati in ambito V1 - Verde Privato dell'Altopiano e V2 - Verde Privato della Montagna, del P.G.T. di Bellagio.

La variante urbanistica distingue, all'interno dell'ambito territoriale, per differenti peculiarità, le Ville Storiche con Parco (VS) e le Ville Contemporanee con Giardino di Valore Ambientale (VC).

All'interno delle aree di cui al presente ambito omogeneo possono essere individuati ulteriori vincoli di salvaguardia così come di seguito indicati:

- **ambiti di "elevato pregio paesaggistico";**
- **ambiti di "pregio paesaggistico";**

per i quali si rimanda all'33

Destinazione d'uso:

funzione principale - residenziale;

funzioni complementari - attività compatibili con la residenza, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, uffici, studi professionali, associazioni e attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona, commerciali di vicinato;

funzione non ammesse - artigianale produttiva, industriale, rurale, commerciale (medie e grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

Le disposizioni che in taluni casi si sovrappongono agli ambiti omogenei VILLE CON CONTESTI A VERDI DI VALORE AMBIENTALE previste dagli ambiti di "pregio paesaggistico" e di "elevato pregio paesaggistico" (33 delle presenti norme).

fabbricati principali e pertinenze - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; gli interventi di cui alla lettera **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** sono assentibili solo per gli ambiti non ricadenti nelle aree individuate con ambiti di "pregio paesaggistico" e di "elevato pregio paesaggistico" (33 delle presenti norme).

fabbricati accessori - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d)** ed **e)** dell'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; sono consentiti gli ampliamenti "*una tantum*" e nuove edificazioni (**lettera e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**) saranno possibili nella misura massima di quanto previsto dal 0 delle presenti norme); interventi che prevedono la demolizione-ricostruzione con stessa o diversa sagoma e/o la modifica dell'area di sedime, sono assentibili solo nei casi in cui si dimostrino, con idonea relazione e simulazione fotografica, un miglior inserimento all'interno delle aree a verde.

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** limitatamente, per quest'ultima, agli interventi di realizzazione di nuovi fabbricati accessori interrati nella misura del 20% della volumetria complessiva e per la realizzazione di autorimesse nel rapporto di 1/10 delle volumetrie esistenti come previsto dalla Legge 122/89; la realizzazione di autorimesse non al servizio della proprietà (compresi eventuali frazionamenti per vendite successive) in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovranno essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

E' inoltre possibile realizzare vani interrati destinati al ricovero di imbarcazioni, con una superficie massima di 50,00 mq.

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento:

I fabbricati accessori esistenti possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale e nelle destinazioni compatibili, nonché di demolizione-ricostruzione, anche con diversi sagoma e/o sedime, nell'ambito del compendio oggetto d'intervento al fine di un migliore inserimento dei volumi esistenti, nel contesto di pregio paesaggistico.

In presenza di serre e/o strutture leggere in ferro e vetro, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in destinazioni d'uso complementari sopra elencate.

Dovranno essere privilegiati quegli interventi che, anche in caso di demolizione-ricostruzione, perseguano obiettivi di adeguamento alle normative sismiche e al contenimento energetico; nel caso di interventi di trasformazioni volti alla demolizione-ricostruzione dovrà essere riconsiderata l'area di sedime del fabbricato che potrà essere o quella esistente o una diversa se migliorativa per un corretto inserimento del corpo di fabbrica ai fini paesaggistici.

Gli incrementi volumetrici "*una tantum*" di cui al successivo paragrafo "Indice di densità edilizia" potranno derogare l'"*aderenza*" ai fabbricati principali o secondari solo per comprovate esigenze di corretto inserimento paesaggistico attraverso l'uso di collegamenti funzionali di misure ridotte e completamente interrati.

Indici e parametri di edificabilità:

Indice di densità edilizia⁴⁷ - volumetria pari all'esistente;

è altresì possibili realizzare:

- in tutti gli ambiti un ampliamento "*una tantum*" fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale (o in alternativa addizionato ad altri fabbricati esistenti), pari al 10% con un minimo di 100⁴⁸ mc (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato);

- un ampliamento "*una tantum*" interrato, pari al 20% (con un minimo di 100 mc)⁴⁹ del volume totale (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato). Per la realizzazione delle porzioni interrate è sempre consentita la formazione di bocche di lupo e luci al fine di garantire l'aerazione e l'illuminazione ai locali.

⁴⁷ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

⁴⁸ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 10% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

⁴⁹ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 20% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

IC - indice di copertura⁵⁰ - esistente fatto salvo quanto necessario per la realizzazione delle volumetrie aggiuntive;

PFT - piani fuori terra⁵¹ - tanti quanto possibile nel rispetto dell'altezza massima di zona;

H - altezza media delle costruzioni⁵² - 7,00 m o esistente se superiore; è sempre ammessa l'applicazione dei dispositivi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi;

H - altezza massima delle costruzioni⁵³ - non può superare per più di 3,00 m quella media.

D - distanze⁵⁴

distanza dai confini Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti registrata e trascritta;

distanza tra edifici De = 10,00 m tra pareti finestrate;

distanza dal confine stradale Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m;

distanza dal confine stradale Ds = 7,50 m per strade con larghezza oltre 7,00 m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992;

VD - verde drenante⁵⁵ - 30%.

Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:

Gli interventi di demolizione-ricostruzione dei fabbricati accessori o di recupero dei fabbricati principali dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma anche l'intero contesto.

Nel caso di interventi sui parchi o contesti di valore ambientale si dovranno prevedere studi approfonditi di tutte le componenti architettoniche e vegetazionali.

NORMA SPECIALE LETTERA

f

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **f** è consentita la possibilità di chiusura del porticato mantenendo la copertura piana esistente e del dehors al fine di consentire l'ampliamento dell'attività commerciale esistente.

Quanto sopra è finalizzato alla riqualificazione del contesto e della facciata così che meglio si integri anche con il recupero del sottotetto dell'edificio adiacente e confinante.

NORMA SPECIALE LETTERA E

L'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **E** comprende delle aree adiacenti alla strada comunale via La Mazzina, quest'ultima serve alcuni fabbricati residenziali e la R.S.A.. La volumetria ammessa dal vigente P.G.T. sul terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 8538 può essere realizzata in tutto e/o in parte sul terreno contraddistinto al mappale n° 8539, con la condizione che la nuova edificazione venga collocata ad una quota inferiore a quella del piazzale del parcheggio esistente ubicato sulla sommità del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 8539. La proprietà a titolo compensativo dovrà ampliare e cedere al comune il tratto terminale di via La Mazzina in corrispondenza dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 8538 e 8539, al fine di adeguare l'ampiezza del calibro stradale oltre alla realizzazione di un marciapiede. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato.

⁵⁰ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁵¹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁵² per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁵³ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁵⁴ per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

⁵⁵ per le modalità di calcolo vedi: 0.

32.5 R1 - RESIDENZIALE INTENSIVO.

Descrizione: La zona è costituita dalla presenza di ambiti in prevalenza residenziali a densità intensiva e comprende le parti del territorio comunale di prima espansione del vecchio nucleo originario ed è caratterizzata in prevalenza da edifici con significative volumetrie.

Destinazione d'uso:

funzione principale - residenziale;

funzioni complementari - attività compatibili con la residenza, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, uffici, studi professionali, funzioni direzionali (inferiori al 50% incluso del fabbricato), associazioni e attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona, commerciali di vicinato VIC, agenzie bancarie, attività di pubblico spettacolo e ricreazione, artigianato di servizio; funzioni direzionali (superiori o uguale alla 50% della SLP totale) commerciali MS (medie strutture di vendita) solo con interventi indiretti;

funzione non ammesse - artigianale produttiva, industriale, rurale, commerciale GS e CC (grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

fabbricati principali e pertinenze - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; per l'edificio esistente a funzione artigianale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a)** e **b)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** nonché gli interventi di cui alle lettere **d)** ed **e)** per la sola realizzazione di impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività;

fabbricati accessori - sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** dell'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; nuove edificazioni (**lettera e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**) saranno possibili nella misura massima di quanto prevista dal 2.17 (fabbricati accessori);

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)**, ed **e)** dell'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; la realizzazione di autorimesse non al servizio della proprietà (compresi eventuali frazionamenti per vendite successive) in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovranno essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: in tutti casi di deroga o variante ai casi previsti dalle seguenti norme; obbligatorio per gli interventi che comportano la dismissione delle funzioni artigianali esistenti e/o il ridisegno urbanistico del comparto (spostamento delle aree di sedime e diversa sagoma dei fabbricati); obbligatorio per gli interventi che comportano l'insediamento di nuove funzioni direzionali (superiore al 50% della SLP) e commerciali MS (medie strutture di vendita) e/o il ridisegno urbanistico del comparto (spostamento delle aree di sedime e diversa sagoma dei fabbricati); la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento:

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione permangono i vincoli acquisiti e consolidati relativi alle confinanze e ad altre disposizioni legislative relativamente al Codice Civile e alle norme urbanistico-edilizie.

Indici e parametri di edificabilità:

Indice di densità edilizia⁵⁶ - ■ 1,20 mc/mq;

IC - indice di copertura⁵⁷ - 50%;

PFT - piani fuori terra⁵⁸ - per le nuove costruzioni da valle 2 piani oltre al sottotetto abitabile;

H - altezza media delle costruzioni⁵⁹ - 7,50 m o esistente se superiore; per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. da considerarsi quale altezza di zona, finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, quella esistente;

H - altezza massima delle costruzioni⁶⁰ - non può superare per più di 3,00 m quella media;

D - distanze⁶¹ -

distanza dai confini Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti registrata e trascritta;

distanza tra edifici De = 10,00 m tra pareti finestrate;

distanza dal confine stradale Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m;

distanza dal confine stradale Ds = 7,50 m per strade con larghezza oltre 7,00 m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992;

VD - verde drenante⁶² - 30%.

Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:

Gli edificati esistenti a funzione artigianale o commerciale MS (medie strutture di vendita), frammisti all'edificato con funzione residenziale, possono proseguire lo svolgimento dell'attività (indipendentemente dalla ragione societaria), fino al permanere delle funzioni medesime.

Nelle zone residenziali sono ammesse **attività artigianali di servizio e VIC**, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purché non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Le attività **artigianali produttive e commerciali MS (medie strutture di vendita)** esistenti in tutti gli ambiti "R1-R2-R3-R4" hanno l'obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni:

- possono proseguire la propria attività, indipendentemente dalla ragione societaria, fino al permanere della funzione medesima, al termine della quale dovranno essere convertite nelle funzioni consentite;

- per le **attività artigianali** è ammessa la realizzazione alle lettere **a)** ed **b)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** sole di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione presente, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici necessari;

- per le **attività commerciali** è ammessa la realizzazione di opere di alle lettere **d)** ed **e)** solo con intervento indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato.

- per le **attività direzionali (superiori al 50% della SLP)** è ammessa la realizzazione di opere di alle lettere **d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** solo con intervento indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato.

In considerazione della incompatibilità degli insediamenti artigianali, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione di tali funzioni, la predisposizione di Permesso di Costruire Convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

⁵⁶ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

⁵⁷ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁵⁸ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁵⁹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁶⁰ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁶¹ per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

⁶² per le modalità di calcolo vedi: 0.

32.6 -R2 - RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

Descrizione: la zona è costituita dalla presenza di ambiti in prevalenza residenziali di completamento e di espansione, a densità media. Essi comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti complessi insediativi e all'espansione dell'abitato. La maggior parte del tessuto urbano è già edificata oppure comprende le parti del territorio comunale di espansione ed è caratterizzata in prevalenza da edifici con medie volumetrie.

Destinazione d'uso:

funzione principale - residenziale;

funzioni complementari - attività compatibili con la residenza, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, uffici, studi professionali, funzioni direzionali (inferiori al 50% incluso del fabbricato), associazioni e attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona, commerciali di vicinato VIC, agenzie bancarie, attività di pubblico spettacolo e ricreazione, artigianato di servizio; funzioni direzionali (superiori al 50% della SLP) commerciali MS (medie strutture di vendita) solo con interventi indiretti;

funzione non ammesse - artigianale produttiva, industriale, rurale, commerciale GS e CC (grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

fabbricati principali e pertinenze - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; per l'edificio esistente a funzione artigianale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a)** e **b)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** nonché gli interventi di cui alle lettere **d)** ed **e)** per la sola realizzazione di impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività;

fabbricati accessori - sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** dell'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; nuove edificazioni (**lettera e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**) saranno possibili nella misura massima di quanto previsto dal 2.17 (fabbricati accessori);

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)**, ed **e)** dell'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; la realizzazione di autorimesse non al servizio della proprietà (compresi eventuali frazionamenti per vendite successive) in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovranno essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: in tutti casi di deroga o variante ai casi previsti dalle seguenti norme; obbligatorio per gli interventi che comportano la dismissione delle funzioni artigianali esistenti e/o il ridisegno urbanistico del comparto (spostamento delle aree di sedime e diversa sagoma dei fabbricati); obbligatorio per gli interventi che comportano l'insediamento di nuove funzioni direzionali (superiore al 50% della SPL) e commerciali MS (medie strutture di vendita) e/o il ridisegno urbanistico del comparto (spostamento delle aree di sedime e diversa sagoma dei fabbricati); la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento:

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione permangono i vincoli acquisiti e consolidati relativi alle confinanze e ad altre disposizioni legislative relativamente al Codice Civile e alle norme urbanistico-edilizie.

Indici e parametri di edificabilità:

Indice di densità edilizia⁶³ - ■ 1,00 mc/mq;

IC - indice di copertura⁶⁴ - 50%;

PFT - piani fuori terra⁶⁵ - per le nuove costruzioni da valle 2 piani oltre al sottotetto abitabile;

H - altezza media delle costruzioni⁶⁶ - 7,00 m o esistente se superiore; per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. da considerarsi quale altezza di zona, finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, quella esistente;

H - altezza massima delle costruzioni⁶⁷ - non può superare per più di 3,00 m quella media;

D - distanze⁶⁸ -

distanza dai confini $D_c = 5,00$ m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti registrata e trascritta;
distanza tra edifici $D_e = 10,00$ m tra pareti finestrate;
distanza dal confine stradale $D_s = 5,00$ m per strade con larghezza sino a 7,00 m;
distanza dal confine stradale $D_s = 7,50$ m per strade con larghezza oltre 7,00 m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992;

VD - verde drenante⁶⁹ - 30%.

Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:

Gli edificati esistenti a funzione artigianale o commerciale MS (medie strutture di vendita), frammisti all'edificato con funzione residenziale, possono proseguire lo svolgimento dell'attività (indipendentemente dalla ragione societaria), fino al permanere delle funzioni medesime.

Nelle zone residenziali sono ammesse **attività artigianali di servizio e VIC**, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purché non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Le attività **artigianali produttive e commerciali MS (medie strutture di vendita)** esistenti in tutti gli ambiti "R1-R2-R3-R4" hanno l'obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni:

- possono proseguire la propria attività, indipendentemente dalla ragione societaria, fino al permanere della funzione medesima, al termine della quale dovranno essere convertite nelle funzioni consentite;
- per le **attività artigianali** è ammessa la realizzazione alle lettere **a)** ed **b)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** sole di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione presente, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici necessari;
- per le **attività commerciali** è ammessa la realizzazione di opere di alle lettere **d)** ed **e)** solo con intervento indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato.
- per le **attività direzionali (superiori al 50% della SLP)** è ammessa la realizzazione di opere di alle lettere **d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** solo con intervento indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato.

⁶³ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

⁶⁴ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁶⁵ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁶⁶ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁶⁷ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁶⁸ per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

⁶⁹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

In considerazione della incompatibilità degli insediamenti artigianali, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione di tali funzioni, la predisposizione di Permesso di Costruire Convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

NORMA SPECIALE LETTERA

I

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera I gli interventi troveranno attuazione attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato.

E' ammesso il trasferimento, attraverso atto di asservimento volumetrico, dei volumi pari a 1.004,00 mc, conferiti alle aree contraddistinte catastalmente ai mappali nn. 7891, n° 7895 in località Oliverio di cui alla norma speciale lettera F, nel compendio di via Volta contraddistinto catastalmente ai mappali nn. 968,7872,7873 e viene conferito a questi ultimi di una volumetria assegnata pari a 2.125,00 mc.

Il comparto contraddistinto catastalmente ai mappali nn. 968,7872,7873 assomma una volumetria complessiva assegnata pari a 3.129,00 mc. in aggiunta alla volumetria propria delle aree edificabili pari a 3.060,00 mc per una volumetria totale di 6.189,00 mc (arrotondato 6.200,00 mc)

Le aree contraddistinte catastalmente ai mappali nn. 7891, n° 7895 in località Oliverio di cui alla norma speciale lettera F rimangono prive di capacità edificatorie e sono destinate ad aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione a parcheggio.

La società GRIMIT S.R.L dovrà cedere gratuitamente al Comune di Bellagio l'area nuda in località Oliverio (comparto identificato con la lettera F) contraddistinto catastalmente ai mappali nn. 7891, 7895, 8869 e l'area in località Viale Villa Giulia contraddistinta al mappale catastale n° 7480.

La realizzazione dei posti auto sugli ambiti oggetto di cessione verrà effettuato a scomputo degli oneri concessori dovuti al Comune di Bellagio per la realizzazione degli interventi edificatori.

32.7- R3 RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'.

Descrizione: gli ambiti residenziali di completamento ed espansione comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato. La maggior parte del tessuto urbano è già edificata ed è caratterizzata in prevalenza da edifici con medio-basse volumetrie.

Destinazione d'uso:

funzione principale - residenziale;

funzioni complementari - attività compatibili con la residenza, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, uffici, studi professionali, funzioni direzionali (inferiori al 50% incluso del fabbricato), associazioni e attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona, commerciali di vicinato VIC, agenzie bancarie, attività di pubblico spettacolo e ricreazione, artigianato di servizio; funzioni direzionali (superiori al 50% della SLP) commerciali MS (medie strutture di vendita) solo con interventi indiretti;

funzione non ammesse - artigianale produttiva, industriale, rurale, commerciale GS e CC (grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

fabbricati principali - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; per l'edificato esistente a funzione artigianale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a)** e **b)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** nonché gli interventi di cui alle lettere **d)** ed **e)** per la sola realizzazione di impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività;

fabbricati accessori - sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** dell'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; nuove edificazioni (**lettera e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**) saranno possibili nella misura massima di quanto previsto dal 2.17 (fabbricati accessori);

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)**, ed **e)** dell'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: in tutti casi di deroga o variante ai casi previsti dalle seguenti norme; obbligatorio per gli interventi che comportano la dismissione delle funzioni artigianali esistenti e/o il ridisegno urbanistico del comparto (spostamento delle aree di sedime e diversa sagoma dei fabbricati); obbligatorio per gli interventi che comportano l'insediamento di nuove funzioni direzionali (superiore al 50% della SLP) e commerciali MS (medie strutture di vendita) e/o il ridisegno urbanistico del comparto (spostamento delle aree di sedime e diversa sagoma dei fabbricati); la realizzazione di autorimesse non al servizio della proprietà (compresi eventuali frazionamenti per vendite successive) in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovranno essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento:

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione permangono i vincoli acquisiti e consolidati relativi alle confinanze e ad altre disposizioni legislative relativamente al Codice Civile e alle norme urbanistico-edilizie.

Indici e parametri di edificabilità:

Indice di densità edilizia⁷⁰ - 0,80 mc/mq;

IC - indice di copertura⁷¹ - 50%;

PFT - piani fuori terra⁷² - per le nuove costruzioni da valle 2 piani oltre al sottotetto abitabile;

H - altezza media delle costruzioni⁷³ - 7,00 m o esistente se superiore; per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. da considerarsi quale altezza di zona, finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, quella esistente;

H - altezza massima delle costruzioni⁷⁴ - non può superare per più di 3,00 m quella media;

D - distanze⁷⁵ -

distanza dai confini $D_c = 5,00$ m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti registrata e trascritta;

distanza tra edifici $D_e = 10,00$ m tra pareti finestrate;

distanza dal confine stradale $D_s = 5,00$ m per strade con larghezza sino a 7,00 m;

distanza dal confine stradale $D_s = 7,50$ m per strade con larghezza oltre 7,00 m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992;

VD - verde drenante⁷⁶ - 30%.

Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:

Gli edificati esistenti a funzione artigianale o commerciale MS (medie strutture di vendita), frammisti all'edificato con funzione residenziale, possono proseguire lo svolgimento dell'attività (indipendentemente dalla ragione societaria), fino al permanere delle funzioni medesime.

Nelle zone residenziali sono ammesse **attività artigianali di servizio e VIC**, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purché non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Le attività **artigianali produttive e commerciali MS (medie strutture di vendita)** esistenti in tutti gli ambiti "R1-R2-R3-R4" hanno l'obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni:

- possono proseguire la propria attività, indipendentemente dalla ragione societaria, fino al permanere della funzione medesima, al termine della quale dovranno essere convertite nelle funzioni consentite;

- per le **attività artigianali** è ammessa la realizzazione alle lettere **a)** ed **b)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** sole di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione presente, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici necessari;

- per le **attività commerciali** è ammessa la realizzazione di opere di alle lettere **d)** ed **e)** solo con intervento indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato.

- per le **attività direzionali (superiori al 50% della SLP)** è ammessa la realizzazione di opere di alle lettere **d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** solo con intervento indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato.

In considerazione della incompatibilità degli insediamenti artigianali, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione di tali funzioni, la predisposizione di Permesso di Costruire Convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

⁷⁰ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

⁷¹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁷² per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁷³ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁷⁴ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁷⁵ per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

⁷⁶ per le modalità di calcolo vedi: 0.

32.8 - R4 RESIDENZIALE RADO CON CONTESTI VERDI.

Descrizione: Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato. Parte del tessuto urbano è già edificata ed è caratterizzata in prevalenza da edifici con medio-basse volumetrie.

Destinazione d'uso:

funzione principale - residenziale;

funzioni complementari - attività compatibili con la residenza, turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, uffici, studi professionali, funzioni direzionali (inferiori al 50% incluso del fabbricato), associazioni e attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona, commerciali di vicinato VIC, agenzie bancarie, attività di pubblico spettacolo e ricreazione, artigianato di servizio; funzioni direzionali (superiori al 50% della SLP) commerciali MS (medie strutture di vendita) solo con interventi indiretti;

funzione non ammesse - artigianale produttiva, industriale, rurale, commerciale GS e CC (grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

fabbricati principali e pertinenze - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; per l'edificio esistente a funzione artigianale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a)** e **b)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** nonché gli interventi di cui alle lettere **d)** ed **e)** per la sola realizzazione di impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività;

fabbricati accessori - sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** dell'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; nuove edificazioni (**lettera e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**) saranno possibili nella misura massima di quanto previsto dal 2.17 (fabbricati accessori);

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)**, ed **e)** dell'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: in tutti casi di deroga o variante ai casi previsti dalle seguenti norme; obbligatorio per gli interventi che comportano la dismissione delle funzioni artigianali esistenti e/o il ridisegno urbanistico del comparto (spostamento delle aree di sedime e diversa sagoma dei fabbricati); obbligatorio per gli interventi che comportano l'insediamento di nuove funzioni direzionali (superiore al 50% della SLP) e commerciali MS (medie strutture di vendita) e/o il ridisegno urbanistico del comparto (spostamento delle aree di sedime e diversa sagoma dei fabbricati); la realizzazione di autorimesse non al servizio della proprietà (compresi eventuali frazionamenti per vendite successive) in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovranno essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento:

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione permangono i vincoli acquisiti e consolidati relativi alle confinanze e ad altre disposizioni legislative relativamente al Codice Civile e alle norme urbanistico-edilizie.

Indici e parametri di edificabilità:

Indice di densità edilizia⁷⁷ - 0,60 mc/mq;

IC - indice di copertura⁷⁸ - 50%;

PFT - piani fuori terra⁷⁹ - per le nuove costruzioni da valle 2 piani oltre al sottotetto abitabile;

H - altezza media delle costruzioni⁸⁰ - 7,00 m o esistente se superiore; per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. da considerarsi quale altezza di zona, finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, quella esistente;

H - altezza massima delle costruzioni⁸¹ - non può superare per più di 3,00 m quella media;

D - distanze⁸² -

distanza dai confini $D_c = 5,00$ m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti registrata e trascritta;
distanza tra edifici $D_e = 10,00$ m tra pareti finestrate;
distanza dal confine stradale $D_s = 5,00$ m per strade con larghezza sino a 7,00 m;
distanza dal confine stradale $D_s = 7,50$ m per strade con larghezza oltre 7,00 m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992;

VD - verde drenante⁸³ - 30%.

Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:

Gli edificati esistenti a funzione artigianale o commerciale MS (medie strutture di vendita), frammisti all'edificato con funzione residenziale, possono proseguire lo svolgimento della attività (indipendentemente dalla ragione societaria), fino al permanere delle funzioni medesime.

Nelle zone residenziali sono ammesse **attività artigianali di servizio e VIC**, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purché non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Le attività **artigianali produttive e commerciali MS (medie strutture di vendita)** esistenti in tutti gli ambiti "R1-R2-R3-R4" hanno l'obbligo di rispettare le seguenti prescrizioni:

- possono proseguire la propria attività, indipendentemente dalla ragione societaria, fino al permanere della funzione medesima, al termine della quale dovranno essere convertite nelle funzioni consentite;
- per le **attività artigianali** è ammessa la realizzazione alle lettere **a)** ed **b)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** sole di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione presente, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici necessari;
- per le **attività commerciali** è ammessa la realizzazione di opere di alle lettere **d)** ed **e)** solo con intervento indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato.
- per le **attività direzionali (superiori al 50% della SLP)** è ammessa la realizzazione di opere di alle lettere **d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** solo con intervento indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato.

⁷⁷ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

⁷⁸ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁷⁹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁸⁰ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁸¹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁸² per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

⁸³ per le modalità di calcolo vedi: 0.

In considerazione della incompatibilità degli insediamenti artigianali, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione di tali funzioni, la predisposizione di Permesso di Costruire Convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

32.9 NORME GENERALI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI.

Per insediamento artigianale si intende ogni attività continua o discontinua, con presenza anche temporanea, che svolga funzioni di: estrazione o produzione, o trasformazione o utilizzazione, o deposito o commercializzazione di prodotti o di sostanze proprie.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie alla salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori e dei clienti.

Nei casi di pratiche relative a insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, la richiesta, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene, e in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzino e commercializzazione, nonché gli obiettivi occupazionali.

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso ai sensi delle norme vigenti in materia; inoltre, l'inizio, l'ampliamento o modifica delle attività lavorative è subordinato alla S.C.I.A. (presentata al S.U.A.P.) per l'esercizio di attività lavorativa prescritto dal Regolamento di Igiene.

In caso di interventi in aree produttive dismesse, in presenza di potenziali fonti di inquinamento e/o presenza di eternit devono essere posti in essere tutti gli accorgimenti necessari e previsti dalle normative vigenti in materia (Piano di Bonifica, pratica smaltimento eternit ecc...).

Per quanto attiene i disposti normativi in materia di terre e rocce da scavo devono essere effettuate tutte le procedure disposte dalla normativa vigente in materia.

32.9 A - ARTIGIANALE.

Descrizione:

la zona è costituita da ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di insediamenti eterogenei di tipo artigianale di servizio e non, direzionali e terziari.

L'ambito urbanistico recepisce gli ambiti definiti "tessuto produttivo in ambito urbano" e l'ambito "tessuto produttivo in ambito agricolo e/o di pregio paesaggistico" del P.G.T. di Bellagio, mentre nel territorio del già Comune di Civenna non erano e non sono presenti ambiti destinati a tali funzioni.

Destinazione d'uso:

funzioni principali - artigianale, artigianale di servizio, direzionale, uffici, depositi necessari alle funzioni ammesse, terziario, vendita all'ingrosso;

funzioni complementari - commerciali di vicinato, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, vendita all'ingrosso; funzioni residenziali e/o commerciali MS (media struttura di vendita) solo con interventi indiretti;

funzioni non ammesse - turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015, industriale, rurale, commerciale GS e CC (grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

fabbricati principali e pertinenze (esistenti) - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d), e) e f) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; per gli interventi di riconversione delle attività artigianali vedere titolo abilitativo indiretto;

fabbricati accessori - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** nella misura massima di quanto previsto dal 2.17 (fabbricati accessori);

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016, previa acquisizione di Autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.;

indiretto - **Permesso di Costruire o Piano di Recupero** per interventi riconducibili alla **lettera d), e) e f) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.** e di riconversione delle attività artigianali in funzioni residenziali e/o commerciali MS (media struttura di vendita).

Modalità di intervento:

nessuna specifica indicazione; le modalità di intervento dovranno essere studiate caso per caso e essere esplicitate all'interno del progetto proposto e concordate con l'A.C..

Indici e parametri di edificabilità:

indice di densità edilizia⁸⁴ - 0,80 mq/mq;

IC - indice di copertura⁸⁵ - 50%;

PFT - piani fuori terra⁸⁶ - tanti quanto possibile nel rispetto dell'altezza massima di zona;

⁸⁴per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

⁸⁵per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁸⁶per le modalità di calcolo vedi: 0.

H - altezza media delle costruzioni⁸⁷ - 7,50 m; per tutti interventi di cui alle **lettere e) e f) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.)** non potrà essere mantenuta l'altezza esistente ma dovrà essere uniformata a 7,50 m; nel caso di presenza di funzioni residenziali è sempre ammessa l'applicazione dei dispositivi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi nel rispetto della L.R. 12/2005 s.m.i. e per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. da considerarsi quale altezza di zona, finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, quella esistente;

H - altezza massima delle costruzioni⁸⁸ - non può superare per più di 3,00 m quella media;

D - distanze⁸⁹

distanza dai confini Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti registrata e trascritta;
distanza tra edifici De = 10,00 m tra pareti finestrate;

distanza dal confine stradale Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m;

distanza dal confine stradale Ds = 7,50 m per strade con larghezza oltre 7,00 m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

VD - verde drenante⁹⁰ - 30%;

Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:

Nel caso di interventi di cui alle **lettere e) e f) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.)** e cambio di destinazioni d'uso in residenziale la verifica di tutti i parametri/indici (Calcolo del volume - verifica dell'indice di densità edilizia - IC - indice di copertura - PFT - piani fuori terra - H - altezza media delle costruzioni) dovrà essere fatta rispetto all'ambito omogeneo "R1"); nel caso di cambio di destinazioni d'uso in commerciale MS (media struttura di vendita) la verifica di tutti i parametri/indici dovrà essere fatta rispetto all'ambito omogeneo "TURISTICO RICETTIVO COMMERCIALE E TERZIARIO" (Calcolo del volume - verifica dell'indice di densità edilizia - IC - indice di copertura - PFT - piani fuori terra - H - altezza media delle costruzioni) dovrà essere fatta rispetto all'ambito omogeneo "R1").

NORMA SPECIALE LETTERA

g

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **g** è consentito un ampliamento a tantum pari a 300 mc per adeguamento degli spazi di lavorazione dell'attività artigianale esistente. Il progetto edilizio di ampliamento dovrà essere accompagnato da un progetto degli spazi verdi che costituiscono l'intero compendio di proprietà.

⁸⁷per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁸⁸per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁸⁹per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

⁹⁰per le modalità di calcolo vedi: 0.

32.10- TR - C - TER - TURISTICO-RICETTIVO, COMMERCIALE E TERZIARIO.**Descrizione:**

la zona è costituita da ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di attività turistico-ricettive (e commerciali e direzionali seppur a oggi non presenti) destinate alla conferma o sviluppo di tali attività.

Data la natura turistica del Comune di Bellagio e l'importante economia generata dalle attività turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere, che creano benessere diffuso nella comunità, è volontà dell'A.C. promuoverne lo sviluppo e il recupero e la valorizzazione.

Destinazione d'uso:

funzioni principali – alberghi- turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015;

funzioni complementari – per gli alberghi è ammessa la sola residenza del custode, residenziale, uffici, studi professionali, associazioni e attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, artigianato di servizio alla persona, commerciali di vicinato, artigianale di servizio, direzionale e di servizio, uffici, depositi alle funzioni ammesse, terziario, vendita all'ingrosso; funzioni commerciali MS (media struttura di vendita) solo con interventi indiretti;

funzioni non ammesse – per gli alberghi non è consentita la trasformazione in residenze-artigianale produttiva, industriale, rurale, commerciale GS e CC (grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

fabbricati principali e pertinenze (esistenti) - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e f) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.;

fabbricati accessori - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. nella misura massima di quanto previsto dal 2.17 (fabbricati accessori);

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.; la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016, previa acquisizione di Autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.;

indiretto - Permesso di Costruire o Piano di Recupero per interventi riconducibili alla lettera e) e f) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e di riconversione delle attività presenti in funzioni commerciali MS (media struttura di vendita); la realizzazione di autorimesse non al servizio della proprietà (compresi eventuali frazionamenti per vendite successive) in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovranno essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento:

Per le modalità di intervento si rimanda alle schede contenute “*N.T.A. – parte seconda*” (sezione: “*Ambiti ed Edifici Turistico-Ricettivi*”) in cui sono puntualmente individuati i fabbricati e gli indirizzi e degli ambiti speciali in cui ricadono.

I contenuti delle schede “*N.T.A. – parte seconda*” e gli indirizzi normativi per i NAF di cui all’articolo delle presenti norme costituiscono indirizzo prevalente per le strutture turistico-ricettive (vedi “*categorie di intervento dei NAF*”).

Per le strutture ricettive esistenti sia interne che esterne all’ambito dei NAF è consentito:

- la realizzazione di volumetrie interrato, di cui al successivo punto “Calcolo del volume - verifica dell’indice di densità edilizia”;

Sono ammessi gli interventi per l’utilizzo degli spazi esterni privati e pubblici con pergolati, giardini d’inverno, dehors (per locali di pubblico esercizio) e con chiusure amovibili anche realizzate in ferro e vetro o comunque con materiali e tipologie idonee al contesto e con caratteristiche tipologiche che le rendano rimovibili. Tali strutture non sono computate ai fini volumetrici ma concorrono al pagamento di un contributo determinato secondo un apposito regolamento da emanarsi. Se realizzate su spazi pubblici, l’area occupata sarà assoggettata anche al pagamento dell’occupazione di suolo pubblico. Alla scadenza dell’occupazione in assenza di rinnovo la struttura dovrà essere rimossa con oneri a carico del concessionario.

Anche qualora realizzata su spazi privati la struttura dovrà essere rimossa alla scadenza dell’autorizzazione con oneri a carico del concessionario richiedente.

In deroga al limite posto dall’indice di edificabilità, sono consentiti interventi edilizi volti al recupero di spazi interni alla sagoma degli edifici esistenti, quali la realizzazione di solai intermedi (nel rispetto e nella salvaguardia dalla partitura dei prospetti), l’utilizzazione degli spazi di sottotetto senza modificazione delle falde e dei profili esterni.

Indici e parametri di edificabilità:

indice di densità edilizia⁹¹ - 0,50 mq/mq;

è altresì possibili realizzare un ampliamento “*una tantum*” interrato (realizzate internamente sotto il profilo del terreno naturale e con pareti completamente interrate; non potranno essere applicati i criteri di cui al 0 delle presenti norme), pari al 40% del volume totale (calcolato come previsto dal 0 presenti norme) ed esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato); tali incrementi non saranno computabili ai fini urbanistici ma saranno soggetti a contributo di costruzione.

IC - indice di copertura⁹² - 50%;

PFT - piani fuori terra⁹³ - tanti quanto possibile nel rispetto dell’altezza massima di zona;

H - altezza media delle costruzioni⁹⁴ - 10,00 m; per tutti interventi di cui alle **lettere e) e f) dell’art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**) non potrà essere mantenuta l’altezza esistente ma dovrà essere uniformata a 10,00 m; nel caso di presenza di funzioni residenziali è sempre ammessa l’applicazione dei dispositivi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi nel rispetto della L.R. 12/2005 s.m.i. e per l’edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. da considerarsi quale altezza di zona, finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, quella esistente;

⁹¹ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

⁹² per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁹³ per le modalità di calcolo vedi: 0.

⁹⁴ per le modalità di calcolo vedi: 0.

D - distanze⁹⁵ -

distanza dai confini Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti registrata e trascritta;
distanza tra edifici De = 10,00 m tra pareti finestrate;
distanza dal confine stradale Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m;
distanza dal confine stradale Ds = 7,50 m per strade con larghezza oltre 7,00 m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992;

VD - verde drenante⁹⁶ - 30%;**Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:**

Nel caso di interventi di cui alle **lettere e) e f) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.)** e cambio di destinazioni d'uso in residenziale la verifica di tutti i parametri/indici (Calcolo del volume - verifica dell'indice di densità edilizia - IC - indice di copertura - PFT - piani fuori terra - H - altezza media delle costruzioni) dovrà essere fatta rispetto all'ambito omogeneo "R1").

NORMA SPECIALE LETTERA

d

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **d** è consentito l'ampliamento dell'albergo attraverso il recupero del sottotetto, nonché l'ampliamento della simmetrica ala nord così come previsto nell'Autorizzazione Paesaggistica n° 20 del 2007 e come meglio rappresentato nell'elaborato grafico tavola n° 10 del 13.09.2007 prot. n° 12877.

Nel Compendio del Grand Hotel Villa Serbelloni sarà possibile la riorganizzazione degli spazi interni del complesso alberghiero, attualmente destinati a vani tecnici, per un riuso ai fini alberghieri, realizzando nuovi vani tecnici, interrati e seminterrati, nell'area di pertinenza dell'albergo per una superficie di 500,00 mq

NORMA SPECIALE LETTERA A

Il compendio posto tra via Nuova e via Delle Rose identificato negli elaborati di piano con la lettera **A**, a fronte della cessione al Comune del sedime di via delle Rose e dell'area necessaria per l'allargamento di via Delle Rose ha attribuito un bonus volumetrico aggiuntivo pari a 1.100,00 mc.

Viene conferito all'ambito territoriale la destinazione turistico ricettiva e gli interventi potranno essere eseguiti con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

Nell'ambito della convenzione urbanistica verranno regolamentate le cessioni delle aree consistenti nella via delle Rose e nell'ampliamento della viabilità.

32.10 A- NORME PER LE - C- COMMERCIALE.

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D.Lgs. 31.3.1998 n.114 "*Riforma della disciplina relativa al settore del commercio*" e s.m.i. della L.R. 6/2010 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*" e s.m.i..

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi della L.R. 6/2010, secondo le seguenti tipologie distributive.:

- VIC - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq;
- MS - medie strutture con superficie di vendita da 151 mq a 1.500,00 mq;
- GS - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- CC - 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.

I settori merceologici in cui sono articolate dette attività sono:

- alimentare;
- non alimentare.

La superficie di vendita è definita all'art.4 della L. 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato. Negli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione della variante di P.G.T..

⁹⁵per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

⁹⁶per le modalità di calcolo vedi: 0.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nei centri storici, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita commerciali è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005 e dalle normative regionali vigenti in materia.

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

32.11 - TRdS - TURISTICO-RICETTIVO DI SALVAGUARDIA.

Descrizione:

la zona è costituita da ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di attività turistico-ricettive ubicate in luoghi sensibili perché siti in aree del territorio comunale sopra gli 800 m s.l.m. (Piano Rancio).

Data la natura turistica del Comune di Bellagio e l'importante economia generata dalle attività turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere, che creano benessere diffuso nella comunità, è volontà dell'A.C. promuoverne lo sviluppo e il recupero e la valorizzazione.

Destinazione d'uso:

funzioni principali - turistico-ricettive e turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015;

funzioni complementari - residenziale, uffici, studi professionali, associazioni e attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, commerciali di vicinato, artigianale di servizio;

funzioni non ammesse - artigianale produttiva e di servizio alla persona, direzionale, industriale, rurale, commerciale MS, GS e CC (medie e grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

fabbricati principali e pertinenze (esistenti) - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c) e d) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**, per quest'ultima, sono esclusi gli interventi di demolizione-ricostruzione e la modifica degli orizzontamenti (comprese le partiture orizzontali) dell'immobile storico; tali interventi devono obbligatoriamente preservare il più possibile la conservazione dell'esistente;

fabbricati accessori - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** comprese, per quest'ultima, la demolizione-ricostruzione con stessa o diversa sagoma e/o la modifica dell'area di sedime nella misura massima di quanto previsto dal 2.17 (fabbricati accessori);

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d), ed e) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** limitatamente, per quest'ultima, agli interventi di realizzazione di nuovi fabbricati accessori interrati nella misura del 20% (vedi **Indici e parametri di edificabilità**) e alla realizzazione di autorimesse nel rapporto di 1/10 delle volumetrie esistenti, come previsto dalla Legge 122/89.

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016, previa acquisizione di Autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento:

Sono ammessi gli interventi per l'utilizzo degli spazi esterni privati e pubblici con pergolati, giardini d'inverno, dehors (per locali di pubblico esercizio) e con chiusure amovibili anche realizzate in ferro e vetro o comunque con materiali e tipologie idonee al contesto e con caratteristiche tipologiche che le rendano rimovibili. Tali strutture non sono computate ai fini volumetrici ma concorrono al pagamento di un contributo determinato secondo un apposito regolamento da emanarsi. Se realizzate su spazi pubblici, l'area occupata sarà assoggettata anche al pagamento dell'occupazione di suolo pubblico. Alla scadenza dell'occupazione in assenza di rinnovo la struttura dovrà essere rimossa con oneri a carico del concessionario. Anche qualora realizzata su spazi privati la struttura dovrà essere rimossa alla scadenza dell'autorizzazione con oneri a carico del concessionario richiedente.

In deroga al limite posto dall'indice di edificabilità, sono consentiti interventi edilizi volti al recupero di spazi interni alla sagoma degli edifici esistenti, quali la realizzazione di solai intermedi (nel rispetto e nella salvaguardia dalla partitura dei prospetti), l'utilizzazione degli spazi di sottotetto senza modificazione delle falde e dei profili esterni.

Indici e parametri di edificabilità:

indice di densità edilizia⁹⁷ - esistente;

- in tutti gli ambiti un ampliamento "*una tantum*" fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale (o in alternativa addizionato ad altri fabbricati esistenti), pari al 10% con un minimo di 100⁹⁸ mc e (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato);

è altresì possibili realizzare un ampliamento "*una tantum*" interrato, pari al 40% del volume totale (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) ed esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato); tali incrementi non saranno computabili ai fini urbanistici ma saranno soggetti a contributo di costruzione.

IC - indice di copertura⁹⁹ - 50%;

PFT - piani fuori terra¹⁰⁰ - tanti quanto possibile nel rispetto dell'altezza massima di zona;

H - altezza media delle costruzioni¹⁰¹ - esistente;

⁹⁷ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

⁹⁸ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assente sia costituita da un volume il cui ampliamento del 10% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

⁹⁹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

¹⁰⁰ per le modalità di calcolo vedi: 0.

¹⁰¹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

D - distanze¹⁰² -

distanza dai confini $D_c = 5,00$ m oppure $0,00$ m con convenzione tra confinanti registrata e trascritta;
distanza tra edifici $D_e = 10,00$ m tra pareti finestrate;
distanza dal confine stradale $D_s = 5,00$ m per strade con larghezza sino a $7,00$ m;
distanza dal confine stradale $D_s = 7,50$ m per strade con larghezza oltre $7,00$ m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992;

VD - verde drenante¹⁰³ - 30%;

Indirizzi specifici delle modalità di trasformazione:

Dato il valore storico dei fabbricati presenti non potranno essere realizzati interventi di demolizione-ricostruzione.

32.12 AGRICOLE PRODUTTIVE.

Gli ambiti agricoli interessano le aree prative e agricole strategiche.

Queste ultime, così come definite dai P.G.T. vigenti del ex Comune di Bellagio e dell'ex Comune di Civenna, sono utilizzate per la coltivazione nonché per lo svolgimento dell'attività florovivaistica e delle aziende agricole.

L'ambito urbanistico recepisce la totalità o parti degli ambiti definiti dai precedenti P.G.T. così individuati: *"area agricola - altopiano"*, *"area agricola - montagna"*, *"area agricola di interesse paesaggistico ambientale"*, *"E1 - agricole produttive"*, *"E2 - rurali boschive"* e *"E3 - strutture agricole"*.

32.12 A - AGRICOLE (EDIFICABILI).**Descrizione:**

la zona è costituita da ambiti territoriali caratterizzati da aree a prato seminativo e a coltivazioni agricole.

All'interno delle aree di cui al presente ambito omogeneo possono essere individuati ulteriori vincoli di salvaguardia così come di seguito indicati:

- **ambiti di "elevato pregio paesaggistico";**
- **ambiti di "pregio paesaggistico";**

per i quali si rimanda all'33

Destinazione d'uso:

funzioni principali - rurale (artt.59 e 60 della L.R. 12/2005 s.m.i.);

funzioni complementari - residenziale, turistico-ricettive non alberghiere previste dalla L.R. 27/2015;

funzioni non ammesse - turistico-ricettive, artigianale (produttiva e di servizio alla persona), direzionale, industriale, commerciale (piccole, medie e grandi strutture di vendita) e comunque tutte le funzioni non elencate sopra.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

Le disposizioni che in taluni casi si sovrappongono agli ambiti omogenei AGRICOLE EDIFICABILI previste dagli ambiti di "pregio paesaggistico" e di "elevato pregio paesaggistico" (33 delle presenti norme).

fabbricati principali e pertinenze - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) all'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. per tutti i soggetti previsti dagli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

¹⁰² per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

¹⁰³ per le modalità di calcolo vedi: 0.

fabbricati accessori - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. per tutti i soggetti previsti dagli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005 s.m.i.**;

fabbricati accessori interrati - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. per tutti i soggetti previsti dagli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005 s.m.i.**;

Titolo Abilitativo:

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dall'**art.59 della L.R. 12/2005 s.m.i.**; per i fabbricati sparsi si rimanda al successivo **art.32.13** e alle "Schede dei Fabbricati Sparsi nelle Aree Agricole e Paesaggistiche" - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: per i soli casi previsti dalle "Schede dei Fabbricati Sparsi nelle Aree Agricole e Paesaggistiche" dei fabbricati sparsi a cui si rimanda (per il solo ex Comune di Bellagio).

Modalità di intervento:

Inoltre i fabbricati non vincolati all'uso agricolo esistenti possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale e nelle destinazioni compatibili, nonché i demolizione-ricostruzione, anche con diversi sagoma e/o sedime, nell'ambito del compendio oggetto d'intervento al fine di un migliore inserimento dei volumi esistenti, nel contesto di pregio paesaggistico.

Dovranno essere privilegiati quegli interventi che, anche in caso di demolizione-ricostruzione, perseguano obiettivi di adeguamento alle normative sismiche e al contenimento energetico; nel caso di interventi di trasformazioni volti alla demolizione-ricostruzione dovrà essere riconsiderata l'area di sedime del fabbricato che potrà essere o quella esistente o una diversa se migliorativa per un corretto inserimento del corpo di fabbrica ai fini paesaggistici; la ricostruzione inoltre dovrà privilegiare forme, linguaggi e tipologie tradizionali.

A esclusione delle aree ricadenti in ambiti di "pregio paesaggistico", di "elevato pregio paesaggistico" (33 delle presenti norme), gli incrementi volumetrici "*una tantum*" di cui al successivo paragrafo "Indice di densità edilizia" potranno derogare l' "*aderenza*" ai fabbricati principali o secondari solo per comprovate esigenze di corretto inserimento paesaggistico e acquisizione favorevole della Commissione per il Paesaggio Comunale attraverso l'uso di collegamenti funzionali di misure ridotte e completamente interrati.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica

Indici e parametri di edificabilità:

indice di densità edilizia¹⁰⁴ - sono quelli previsti dall'**art.59 comma 3 della L.R. 12/2005 s.m.i.** e qui riportati:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; il volume generato concorre ai fini dell'edificabilità degli interventi da realizzarsi esclusivamente negli ambiti "AGRICOLA PRODUTTIVA" di cui all'0 e non può essere realizzato in ambiti diversi e comunque nel rispetto della "**Norma speciale vincolistica**" sotto riportata;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

¹⁰⁴ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

PFT - piani fuori terra¹⁰⁵ - tanti quanto possibile nel rispetto dell'altezza massima di zona;

H - altezza media delle costruzioni¹⁰⁶ - 7,50 m o esistente; non sono ricompresi nel seguente calcolo tutte le strutture computabili come superfici e non come volumi previste dagli art.59-60 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

H - altezza massima delle costruzioni¹⁰⁷ - non può superare per più di 3,00 m quella media.

D - distanze¹⁰⁸ -

Le distanze degli ambiti "zona agricola edificabile" sono normate dal Regolamento Locale d'Igiene

VD - verde drenante¹⁰⁹ - 30%.

Norma speciale vincolistica:

Le volumetrie generate, in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. possono essere realizzate nell'ambito del territorio comunale in attuazione dei presenti disposti normativi e regolamentari:

- i volumi e le superfici generate tra 0 e 350 metri s.l.m. possono essere realizzate tra 0 e 800 m. s.l.m.
- i volumi e le superfici generati tra 350 e 800 m. s.l.m. possono essere realizzati solo tra 350 m. e 800 m. s.l.m.
- sopra gli 800 m. s.l.m. non è ammessa la realizzazione di volumetrie ed i volumi generati dalle aree agricole non possono essere trasferiti in altri ambiti territoriali agricoli in comune di Bellagio e possono essere utilizzate per realizzare volumetrie da utilizzarsi ai fini agricoli nei comuni contermini.

32.12 B - AGRICOLE PRODUTTIVE

Nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate le aree così come identificate nei P.G.T. degli Ex Comuni di Civenna e di Bellagio. Tali ambiti sono da riconoscere, in virtù della propria caratterizzazione, come ambiti agricoli strategici, ai sensi della L. R. 12/2005 e del P.T.C.P. ed è reso obbligatorio lo svolgimento dell'attività agricola come settore agricolo produttivo.

32.12 C DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI.

32.12 D STRUTTURE AGRICOLE E FLOROVIVAISMO

La realizzazione di strutture e/o serre per lo svolgimento di attività agricole e florovivaistiche sono sottoposte ai disposti di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e non sono ammesse le deroghe di cui al D.P.R. n. 31/2017.

Le nuove serre, gli elementi accessori e i depositi sono da considerarsi temporanei solo se ricadenti in entrambe le seguenti fattispecie temporale di installazione:

- insistenti su aree per più di 90 gg. (punto B.25 del D.P.R. n. 31/2017) e 120 gg. (art. 6 comma 1 lettera e)-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
- non ripetuti e di possibile ripetitività temporale come le strutture stagionali;

Ne caso si verifichi anche una sola delle due condizioni sopra richiamate dovranno essere considerate con permanenza definitiva e, in tali casi, le opere dovranno acquisire le autorizzazioni dovute per legge.

La titolarità delle aziende floro-vivaistiche sarà oggetto di verifica durante la presentazione delle istanze autorizzative sia in materia paesaggistica che edilizia.

¹⁰⁵ per le modalità di calcolo vedi: 0.

¹⁰⁶ per le modalità di calcolo vedi: 0.

¹⁰⁷ per le modalità di calcolo vedi: 0.

¹⁰⁸ per le modalità di calcolo vedi: TITOLO I - 3.

¹⁰⁹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

NORMA SPECIALE LETTERA**b**

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **b** si riconosce la presenza dell'Azienda Florovivaistica esistente e si precisa che è consentita la prosecuzione dell'attività secondo i parametri ammessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

32.12 E - ORTI

L'attività orticola è molto diffusa sul territorio comunale e riconosciuta nell'ambito del P.G.T. quale elemento qualificante di uso individuale del territorio agricolo. Tali aree potranno permanere nella propria funzione e destinazione.

32.12 F - EDIFICAZIONE ACCESSORIA PER LA COLTIVAZIONE ORTOFRUTTICOLA.

Nell'ambito Agricolo Produttivo è ammessa la realizzazione di manufatti accessori (n.1 fabbricato per fondo e previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni e verifiche) per le sole coltivazioni ortofrutticole.

Nello stesso ambito sono inoltre ammessi interventi di movimenti terra per la realizzazione di piani e/o terrazzamenti prativi e/o coltivati dove avviare e/o implementare le coltivazioni ortofrutticole nel limite massimo di 100 mc (limite valido per i soli soggetti diversi da quelli previsti dagli 59-60 della L.R. 12/2005 s.m.i.).

L'area tassativamente non potrà essere recintata.

Il manufatto, il quale dovrà mantenere la distanza di 5,00 m dal confine con altre proprietà e 10,00 m da altri fabbricati, potrà avere una superficie massima pari a quelle definite nel 2.17 dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche morfologico- costruttive:

- le pareti dovranno essere in legno verniciato color noce;
- la copertura dovrà essere a falde inclinate in lamiera pre-verniciata nei colori testa di moro e/o color cotto;
- platea dovrà essere in piastroni di cemento removibili non ancorati a terra;
- aperture: è ammessa la realizzazione di una porta di ingresso in legno ed una finestra con serramento interno semplice, priva di serramento esterno con la finalità di areare il locale.

Nell'area a orto vi potranno essere dei contenitori per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzarsi ai fini dell'irrigazione.

Al cessare dell'utilizzo del manufatto per lo svolgimento della coltivazione ortofrutticola, lo stesso dovrà essere rimosso, poiché la sua realizzazione è strettamente connessa alla conduzione dei fondi agricoli con la suddetta funzione, e pertanto, viene meno la titolarità della presenza, nel contesto di appartenenza.

All'interno delle aree di cui al presente ambito omogeneo possono essere individuati ulteriori vincoli di salvaguardia così come di seguito indicati che dovranno essere preventivamente accertati:

- **ambiti di "elevato pregio paesaggistico";**
- **ambiti di "pregio paesaggistico";**

per i quali si rimanda all'33

32.13.1 EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI.

In fase di redazione del P.G.T. del ex Comune di Bellagio è stata predisposta una classificazione puntuale dei fabbricati esistenti che è contenuta nel documento denominato "Schede dei Fabbricati Sparsi nelle Aree Agricole e Paesaggistiche".

Il censimento ha riguardato gli ambiti "*area agricola - altopiano*", "*area agricola - montagna*", "*area agricola di interesse paesaggistico ambientale*" del P.G.T. del ex Comune di Bellagio, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, e ha seguito il seguente criterio che ha suddiviso in quattro categorie principali i fabbricati esistenti:

CATEGORIA A - edifici presenti alla soglia del 1949, con riferimento alle tavole catastali del 1939 appartenenti al Comune di Bellagio aggiornate all'anno 1949, scala 1:2.000;

CATEGORIA B - edifici presenti alla soglia del 1977 (la cui costruzione è quindi compresa tra il 1949 e il 1977), con riferimento alle tavole n. 3.1, 3.2, 4.3, 4.4, 7.1, 7.2 e 8.4 della Carta Tecnica Regionale della Lombardia, scala 1:5.000 (rilievo commissionato dalla Comunità Montana del Triangolo Lariano);

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

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

Viene introdotta questa nuova categoria, aggiuntiva a quelle sopra riportate, al fine di far confluire all'interno delle precedenti casistiche i fabbricati sparsi in area agricola del ex-Comune di Civenna e tutti quelli per errore non censiti nel ex-Comune di Bellagio:

CATEGORIA E - edifici presenti non censiti (ex-Comune di Civenna) e/o non rilevati (ex-Comune di Bellagio) per i quali, il proponente, dovrà produrre, al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo, (e quindi in allegato alla richiesta una specifica documentazione che ne comprovi l'esistenza a una data certa; in base alla datazione l'intervento sarà quindi riconducibile a una delle sopra richiamate categorie A, B, C e D.

Qualora l'intervento riguardi un edificio non presente nelle cartografie del P.d.R. e/o non presente nelle "Schede dei Fabbricati Sparsi nelle Aree Agricole e Paesaggistiche", il proponente dovrà produrre e presentare una scheda analoga a quelle presenti nel documento citato e dovrà comprovare e il cessato uso agricolo e documentare la consistenza volumetrica.

32.13.2 - EDIFICI AGRICOLI NON IN USO (DISMESSI).

All'interno delle aree agricole ("*area agricola - altopiano*", "*area agricola - montagna*", "*area agricola di interesse paesaggistico ambientale*") sono presenti edifici agricoli non più connessi alla produzione agricola e in stato di degrado e/o non utilizzati (dismessi e in abbandono).

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

Le disposizioni che in taluni casi si sovrappongono agli ambiti omogenei AGRICOLE EDIFICABILI previste dagli ambiti di "pregio paesaggistico" e di "elevato pregio paesaggistico" (33 delle presenti norme).

Inoltre anche le modalità e le indicazioni previste nelle “Schede dei Fabbricati Sparsi nelle Aree Agricole e Paesaggistiche” costituiscono norma integrativa e prevalente sulle tipologie di trasformazione di seguito descritte.

Non potranno essere assentiti interventi che prevedono aumenti di volumetria se su tali edifici si sia già usufruito dei vantaggi della ex legge 93/80 e s.m.i. e non potranno essere sommate eventuali volumetrie derivanti da strumenti e opportunità derivanti da leggi vigenti e prevalenti e/o da altri articoli della presente Normativa.

In base ai criteri di riconoscimento dei fabbricati sparsi definite nel precedente art.32.13 si individuano le seguenti “**Tipologie di trasformazione**” da attuare:

CATEGORIA A:

fabbricati principali e pertinenze (esistenti) - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c) e d) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**, per quest'ultima, sono esclusi gli interventi di demolizione-ricostruzione che interessino gli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale; tali interventi devono obbligatoriamente preservare il più possibile la conservazione dell'esistente; **Indice di densità edilizia¹¹⁰** - volumetria pari all'esistente;

è altresì possibile realizzare:

- in tutti gli ambiti un ampliamento “*una tantum*” fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale (o in alternativa addizionato ad altri fabbricati esistenti), pari al 20% con un minimo di 100¹¹¹ mc (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato);

H - altezza media delle costruzioni¹¹² - 7,50 m o esistente se superiore; è sempre ammessa l'applicazione dei dispositivi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi;

CATEGORIA B, C e D:

fabbricati principali e pertinenze - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d) ed e) all'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; gli interventi di cui alla lettera **e) all'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** sono assentibili solo per gli ambiti non individuate con ambiti di “pregio paesaggistico” e di “elevato pregio paesaggistico” (33 delle presenti norme);

Indice di densità edilizia¹¹³ - volumetria pari all'esistente;

è altresì possibile realizzare:

- in tutti gli ambiti un ampliamento “*una tantum*” fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale (o in alternativa addizionato ad altri fabbricati esistenti), pari al 20% con un minimo di 100¹¹⁴ mc (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato);

H - altezza media delle costruzioni¹¹⁵ - 7,50 m o esistente se superiore; è sempre ammessa l'applicazione dei dispositivi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi;

Modalità di intervento:

Per incentivare la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio rurale dismesso è consentito il cambio di destinazione nelle “funzioni complementari”.

I fabbricati accessori esistenti possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale e nelle destinazioni compatibili, nonché di demolizione-ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o sedime, nell'ambito del compendio oggetto d'intervento al fine di un migliore inserimento dei volumi esistenti, nel contesto di pregio paesaggistico.

¹¹⁰ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

¹¹¹ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 20% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

¹¹² per le modalità di calcolo vedi: 0.

¹¹³ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

¹¹⁴ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 20% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

¹¹⁵ per le modalità di calcolo vedi: 0.

32.14 - EDIFICI NON AGRICOLI (RESIDENZIALI O NON RESIDENZIALI) NELLE AREE AGRICOLE.

All'interno delle aree agricole (*"area agricola - altopiano"*, *"area agricola - montagna"*, *"area agricola di interesse paesaggistico ambientale"*) sono presenti edifici originariamente nati per lo svolgimento delle attività agricole e nel corso degli anni già trasformati in funzioni diverse come la residenza.

Il censimento di questi edifici (svolto solo per l'ex Comune di Bellagio) è contenuto nel documento "Schede" degli "edifici sparsi" negli ambiti agricoli e paesaggistici (documento del P.d.R.).

Gli indirizzi per la trasformazione degli edifici sparsi fanno riferimento alle categorie definite nell'art.32.13 e allo stato di uso degli edifici stessi:

- a) **edifici in uso**, da intendersi come edifici utilizzati, anche saltuariamente, a fini residenziali e/o altre destinazioni d'uso con questa compatibili comunque in buono stato di conservazione;
- b) **edifici non in uso** da intendersi come edifici non più utilizzati (indipendentemente dalla destinazione d'uso originaria) e che presentano uno stato di abbandono, e/o di degrado e/o sono a rischio di compromissione.

Sugli edifici sparsi in uso e non in uso possono essere attuati interventi di riuso e di recupero (contestualmente al cambio di destinazione) alle seguenti condizioni:

- a) *che vi sia una effettiva volumetria computabile fisica o comprovabile anche attraverso documentazioni storiche ed adeguate condizioni di accessibilità attraverso una strada esistente o, qualora la morfologia dei luoghi lo consenta, venga realizzata una viabilità di accesso con finiture che si integrino con l'ambiente e con i disposti normativi dell'ambito di appartenenza.*
- b) che la realizzazione dei lavori garantisca la conservazione e l'integrità dell'ambiente naturale circostante e la tutela degli individui arborei e degli habitat presenti. Il proponente dovrà presentare opportuna documentazione atta a dimostrare che l'intervento (anche nella fase di cantiere) non apporti effetti negativi e la compromissione degli elementi vegetali presenti e/o ad illustrare gli opportuni interventi di ripristino e di mitigazione;
- c) l'intervento deve essere verificato in relazione alla fattibilità geologica e alle fragilità idrogeologiche esistenti sul territorio di Bellagio.
Gli interventi devono comunque rispettare le eventuali prescrizioni geologiche (Normativa della Componente geologica, idrogeologica e sismica) e degli altri strumenti di piano d. di indirizzo in materia;
- d) tutti gli interventi sugli edifici localizzati in aree agricole paesaggistiche e aree agricole montane dovranno, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, dimostrare di prevedere soluzioni tecniche volte a risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili, volte al risparmio delle risorse idriche ed alla gestione del ciclo acque.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):

Le disposizioni che in taluni casi si sovrappongono agli ambiti omogenei AGRICOLI EDIFICABILI previste dagli ambiti di "pregio paesaggistico" e di "elevato pregio paesaggistico" (33 delle presenti norme) costituiscono norma integrativa e prevalente sulle tipologie di trasformazione di seguito descritte.

Inoltre anche le modalità e le indicazioni previste nelle "Schede dei Fabbricati Sparsi nelle Aree Agricole e Paesaggistiche" costituiscono norma integrativa e prevalente sulle tipologie di trasformazione di seguito descritte.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati non agricoli in zona agricola è possibile realizzare piscine scoperte e relativi locali di servizio, purché interrati.

In base ai criteri di riconoscimento dei fabbricati sparsi definite nel precedente art.32.13 si individuano le seguenti **"Tipologie di trasformazione"** da attuare:

CATEGORIA A:

fabbricati principali e pertinenze (esistenti) - sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c) e d) dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**, per quest'ultima, sono esclusi gli interventi di demolizione-ricostruzione che interessino gli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale; tali interventi devono obbligatoriamente preservare il più possibile la conservazione dell'esistente; **Indice di densità edilizia**¹¹⁶ - volumetria pari all'esistente;

è altresì possibile realizzare:

- in tutti gli ambiti un ampliamento *"una tantum"* fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale (o in alternativa addizionato ad altri fabbricati esistenti), pari al 20% con un minimo di 100¹¹⁷ mc

¹¹⁶ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

¹¹⁷ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assente sia costituita da un volume il cui ampliamento del 10% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

(calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato);

H - altezza media delle costruzioni¹¹⁸ - 7,50 m o esistente se superiore; è sempre ammessa l'applicazione dei dispositivi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi;

CATEGORIA B, C e D:

fabbricati principali e pertinenze - sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d)** ed **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.**; gli interventi di cui alla lettera **e)** all'**art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.** sono assentibili solo per gli ambiti non ricadenti individuate con ambiti di "pregio paesaggistico" e di "elevato pregio paesaggistico" (33 delle presenti norme);

Indice di densità edilizia¹¹⁹ - volumetria pari all'esistente;

è altresì possibili realizzare:

- in tutti gli ambiti un ampliamento "*una tantum*" fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale (o in alternativa addizionato ad altri fabbricati esistenti), pari al 20% con un minimo di 100¹²⁰ mc (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato);

H - altezza media delle costruzioni¹²¹ - 7,50 m o esistente se superiore; è sempre ammessa l'applicazione dei dispositivi per il recupero del sottotetto ai fini abitativi;

Modalità di intervento:

I fabbricati accessori esistenti possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale e nelle destinazioni compatibili, nonché di demolizione-ricostruzione, anche con diversi sagoma e/o sedime, nell'ambito del compendio oggetto d'intervento al fine di un migliore inserimento dei volumi esistenti, nel contesto di pregio paesaggistico.

NORMA SPECIALE LETTERA e

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **e** corrispondente negli elaborati del P.G.T. di Bellagio con la scheda CODICE 039 Categoria A ante 1949 può realizzare, in deroga a quanto previsto dalla norma tecnica di attuazione del piano delle regole, una s.l.p. pari a **510,00 mc**.

NORMA SPECIALE LETTERA B (codice 348- A -post 1949- Lazzaretto)

L'edificio contraddistinto catastalmente al mappale n° 6511 foglio n° 3 - via Lazzaretto ed identificato negli elaborati di piano con la lettera B può ampliarsi di una superficie pari a 35,00 mq. di s.l.p. in pianta per piano e la superficie complessiva, comprensiva dell'ampliamento può essere realizzata su due piani. La sagoma del fabbricato potrà essere adeguata allineandosi con la copertura dell'edificio adiacente in relazione ad andamento delle falde ed altezze, previa convenzione con il confinante. Le opere di adeguamento dell'edificio esistente prevedono il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale.

NORMA SPECIALE LETTERA C

L'edificio rappresentato negli elaborati di piano in quanto esistente in loco e presente nelle mappe catastali, ubicato in prossimità del reticolo idrico minore, può essere oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione all'esterno della zona sottoposta a vincolo, così come previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., previa acquisizione del parere della Soprintendenza.

NORMA SPECIALE LETTERA G

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **G** corrispondente negli elaborati del P.G.T. di Bellagio con la scheda CODICE 001 Categoria A ante 1949 è consentito un intervento di demolizione e ricostruzione, previa acquisizione del parere da parte della Soprintendenza e con la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato.

DISPOSTO NORMATIVO PUNTUALE

Vengono conferite all'edificio di cui al mappale n° 3991 scheda codice 054 una volumetria pari a 1.500,00 mc, mentre per l'edificio di cui al mappale n° 5938 scheda Codice n° 055 una volumetria pari a 600,00 mc.

E' consentita la demolizione e ricostruzione e lo spostamento dell'area di sedime all'interno dei due mappali sui quali insistono.

¹¹⁸ per le modalità di calcolo vedi: 0.

¹¹⁹ per le modalità di calcolo vedi: 0 e 0.

¹²⁰ Da intendersi quale incremento minimo garantito nel caso che la volumetria esistente/assentita sia costituita da un volume il cui ampliamento del 10% generi volumetrie inferiori a 100 mc.

¹²¹ per le modalità di calcolo vedi: 0.

32.15 AMBITI BOSCATI.

Descrizione: la zona è costituita da ambiti territoriali caratterizzati da ambiti boscati e comprende la parte di territorio Comunale che presenta caratteri di valore ambientale e naturale che si ritiene doveroso tutelare da interventi che ne alterino le peculiarità. L'ambito urbanistico recepisce la totalità o parti degli ambiti definiti dai precedenti P.G.T. così individuati: "area agricola - altopiano", "area agricola - montagna", "area agricola di interesse paesaggistico ambientale", "E1 - agricole produttive", "E2 - rurali boschive" e "E3 - strutture agricole". Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

All'interno delle aree di cui al presente ambito omogeneo possono essere individuati ulteriori vincoli di salvaguardia così come di seguito indicati:

- **ambiti di "elevato pregio paesaggistico";**
- **ambiti di "pregio paesaggistico";**

per i quali si rimanda all'33

Destinazione d'uso:

funzioni principali - rurale boschiva (coltivazione bosco ceduo o perenne e attività di coltivazione produttiva del legno);

funzioni complementari - nessuna;

funzioni non ammesse - tutte tranne la boschiva.

Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) / Titolo Abilitativo / Indici e parametri di edificabilità: gli interventi sui fabbricati sparsi individuati nelle "Schede dei Fabbricati Sparsi nelle Aree Agricole e Paesaggistiche" e ricadenti in ambito omogeneo BOSCATO, dovranno essere ricondotti agli artt.032.14.

Le disposizioni che in taluni casi si sovrappongono agli ambiti omogenei BOSCATI previste dagli ambiti di "pregio paesaggistico" e di "elevato pregio paesaggistico" (33 delle presenti norme).

Modalità di intervento: sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore. Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari e amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

È ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicazioni, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi. È ammessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano indirizzo forestale (PIF) della Comunità Montana Triangolo Lariano. Gli interventi su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

NORMA SPECIALE LETTERA

a

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **a** è consentita la realizzazione di volumi accessori funzionali al servizio dell'attività di una superficie lorda massima pari a 25 mq per la posa di fabbricati accessori quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: serre, box in legno per ricovero attrezzi da giardino, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili, piscine scoperte.

33. AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO E AMBITI DI PREGIO PAESAGGISTICO.

Il Piano del Governo del Territorio dell'ex comune di Bellagio individua dei contesti che, per la propria caratterizzazione di pregio paesaggistico, sono sottoposti a specifica norma di tutela e conservazione.

Tale norma di tutela è prevalente rispetto alle norme delle singole zone urbanistiche.

I suddetti ambiti, rappresentati negli elaborati di piano con apposite retinature grafiche, interessano aree appartenenti a zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato e ad ambiti agricoli.

Tutti gli interventi di trasformazione devono essere verificati in relazione al loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico, anche in relazione alle classi di sensibilità.

33.1 AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti di elevato pregio paesaggistico, rappresentati negli elaborati di piano con apposita retinatura grafica.

Le aree comprese in tali ambiti si caratterizzano per una qualità paesaggistica di notevole pregio e i disposti normativi individuati concorrono al raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica del Documento di Piano.

Indipendentemente dalle zone omogenee in cui ricadono è fatto divieto di:

- a) realizzare interventi di cui alla **lettera e) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.**, anche quelli connessi allo svolgimento dell'attività agricola sia per le attività esistenti che per quelle di nuova formazione; per tali tipologie di trasformazione è altresì possibile quanto individuato alla successiva lettera d);
- b) realizzare strutture (quali serre, tensostrutture, ecc...) in ambiti agricoli a carattere permanente.

È altresì consentito:

- 34. eseguire interventi di trasformazione sui fabbricati esistenti diversi da quelli indicati nella lettera a) del presente articolo e riconducibili alle lettere **a), b), c) e d) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. n.380/2001** e s.m.i. sempre nel rispetto delle presenti norme oltre a quelle degli ambiti omogenei in cui ricadono;
- 35. realizzare nuove piscine e/o assimilabili. La commissione paesaggio potrà comunque diniegare l'edificazione di nuove piscine laddove tali interventi risultino in contrasto con i criteri della tutela del vincolo.
- e) nelle sole aree interne al T.U.C. realizzare nuove o ampliare quelle esistenti costruzioni interraste (sia che si tratti di volumi sia che si tratti di superfici) così come previste nei rispettivi ambiti omogenei e nella misura di uno per fabbricato principale;
- f) edificare muri di contenimento del terreno con pietra naturale o con opere di ingegneria naturalistica;
- g) effettuare interventi di manutenzione e riqualificazione degli habitat e della vegetazione presenti;
- h) realizzare gli interventi che comportano alterazioni morfologiche purché volti alla messa in sicurezza geologica e idrogeologica del territorio in relazione ai rischi e/o dissesti;
- i) realizzare strutture (quali serre, tensostrutture, ecc...) in ambiti agricoli a carattere temporaneo e stagionale previo parere di assenso della Commissione per il Paesaggio Comunale.
- l) realizzare le opere pubbliche o a uso pubblico previste dal Piano dei Servizi o oggetto di Convenzione con L'A.C. .

33.2 AMBITI DI PREGIO PAESAGGISTICO.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti di pregio paesaggistico, rappresentati negli elaborati di piano con apposita retinatura grafica.

Le aree comprese in tali ambiti si caratterizzano per la loro qualità paesaggistica e i disposti normativi individuati concorrono al raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica del Documento di Piano.

Nelle aree comprese in tali ambiti è consentito:

- a) eseguire interventi di trasformazione sui fabbricati esistenti diversi da quelli indicati nella lettera a del presente articolo e riconducibili alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.:
 - in riferimento alla lettera d) eventuali interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione con la stessa o diversa sagoma e/o modifiche dell'area di sedime sono assimilabili solo nei casi in cui si dimostri, con idonea documentazione e simulazione fotografica, un miglior inserimento ambientale nel contesto del vincolo.
 - con riferimento alla lettera e) sono assentibili solo la realizzazione di nuove costruzioni interrato così come previsto nei rispettivi ambiti omogenei
- b) edificare nuove piscine e/o assimilabili.
- c) realizzare nuove costruzioni interrato così come previste nei rispettivi ambiti omogenei e poste nella misura di uno per fabbricato principale;
- d) *realizzare muri di sostegno o di contenimento a gradoni con una h. pari a 2,50 m. poi una parte in profondità pari a 2,00 metri e poi un ulteriore muro in elevazione pari a 2,50 m di H.*
Sono ammesse delle deroghe da concedere da parte dell'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione di Giunta Comunale, per interesse pubblico, in caso di esigenze dettate dalla morfologia dei luoghi oppure in casi ricadenti nell'ambito del reticolo idrico minore, a fronte della presentazione di una relazione che porti delle motivazioni tecniche.
- e) effettuare interventi di manutenzione e riqualificazione degli habitat e della vegetazione presenti;
- f) realizzare gli interventi che comportano alterazioni morfologiche purché volti alla messa in sicurezza geologica e idrogeologica del territorio in relazione ai rischi e/o dissesti;
- g) realizzare strutture (quali serre, tensostrutture, ecc...) in a carattere temporaneo e stagionale previo parere di assenso della Commissione per il Paesaggio Comunale.
- h) realizzare le opere pubbliche o a uso pubblico previste dal Piano dei Servizi o oggetto di Convenzione con L'A.C.



COMUNE DI

Bellagio

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA

1^a VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2023
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2023

il tecnico

il Sindaco

resp. Servizio Edilizia Privata ed Urb.

resp. Istruttoria tecnico- amministrativa
pratiche paesaggistiche

dott. Arch. Marielena Sgroi

Dott. Angelo Barindelli

Arch. Massimo Valerio

Per. Ind. Edile Massimo Maroni

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

PGT VIGENTE

NOTA : modifiche effettuate nella procedura amministrativa del P.G.T. vigente

NOTA

1^ Variante: modifiche apportate al testo vigente

I N D I C E

ART. 34.a – LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP)	80
ART. 34.b – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)	81
ART. 35 - AREE O ATTREZZATURE PERILACUALE	82
ART. 36 - AP- ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE	83
ART 36.1 - AREE ED ATTREZZATURE PER LA PRATICA DELLO SCI	87
ART 36.2 – SERVIZI INEDIFICABILI	87
ART. 37 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI	88
ART. 38 - IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO	88
ART. 38.1 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE E FASCE DI RISPETTO	88
ART. 38.2 - ELISUPERFICIE	88
ART. 39 - AMBITI SPECIALI	89
ART. 39.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	89
ART. 39.2 - ZONA DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE	90
ART. 39.3 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GEOLOGICO	90
ART. 40 - VIABILITA'	92
ART. 40.1 - AREE PER LA VIABILITA'	92
ART. 40.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE	92
ART. 40.3 - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	93
ART. 40.4 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'	94
ART. 40.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO	94
ART. 41 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO	95
ART. 42 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	96

ART. 43 -	NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE	97
ART. 43.1 -	TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO	97
ART. 43.2 -	ALBERI MONUMENTALI	97
ART. 43.3 -	VISUALI STORICHE	99
ART. 43.4 -	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE	99
ART. 43.5 -	AMBITO EX MINIERE	99
ART. 43.6	PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) ED INDICAZIONI PAESISTICHE	100
ART. 43.7 -	INGEGNERIA NATURALISTICA	102
ART. 43.8 -	RETICOLO IDRICO MINORE E STUDIO GEOLOGICO	102
ART. 43.9 -	PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI	103
ART. 43.10 -	PROPOSTA DI PLIS "SORGENTI DEL LAMBRO" Parco Locale di Interesse Sovracomunale	103
ART. 44 -	DEROGHE	104
ART. 45 -	NORME FINALI	105
STRALCIO NORMATIVA TECNICA		
Piano Territoriale Regionale PTR – Piano Paesaggistico Regionale PPR		106
Allegato 1 -	VISUALI STORICHE	
Allegato 2 -	BENI OGGETTO DI TUTELA	
Allegato 3 -	SCHEDE AMBITI SPECIALI DEL PIANO DEI SERVIZI	
 NORME PARTE SECONDA		
ART. 46 -	SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO	

ART. 34 a- LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP)

Il piano del governo del territorio riporta la rete ecologica provinciale così come rappresentata negli elaborati tecnici degli ex P.G.T. di Civenna ed Ex P.G.T. di Bellagio e meglio indica nei provvedimenti di compatibilità provinciale per i singoli comuni.

La rete ecologica provinciale classifica gli ambiti territoriali posti a quota più elevata in ambiti MNA e le aree naturali sottostanti sino al tessuto urbano consolidato in ambito CAP.

Nei suddetti ambiti prevalgono i disposti normativi e regolamentari di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. Provinciale.

I suddetti ambiti di elevato significato ambientale, sono altresì interessati da una proposta di vincolo ambientale attraverso la promozione ed individuazione di Parco Locale di Interesse Sovralocale che interessa i territori appartenenti all'ex comune di Civenna e il Comune di Magreglio.

ART. 34 b- LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

Il PdR individua i corridoi della Rete Ecologica Comunale che sono rappresentati nella carta del PdR con apposito segno grafico.

L'individuazione finalizzata a garantire la salvaguardia a livello locale della continuità ecosistemica e garantire il raggiungimento dell'obiettivo di incremento della biodiversità nel territorio comunale.

Lungo i corridoi della Rete Ecologica locale (rappresentati come elementi lineari nella Carta del PdR) sono individuate le seguenti fasce di tutela:

- a.** di ampiezza di 5 m per lato qualora i corridoi ecologici locali individuati si localizzino all'interno di un ambito di Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti di previsione del DdP;
- b.** di ampiezza di 10 m per lato qualora i corridoi ecologici individuati siano esterni al Tessuto Urbano Consolidato.

Le superfici comprese nelle fasce della rete ecologica concorrono al calcolo delle possibilità edificatorie.

All'interno di tali fasce di tutela dei corridoi della rete ecologica non possono essere alterate le condizioni ambientali ed ecosistemiche esistenti.

Devono essere attuati e realizzati interventi finalizzati al miglioramento ambientale ed ecosistemico dei corridoi ecologici.

Qualora i corridoi ecologici e le rispettive fasce di tutela comprendano strade o altri elementi infrastrutturali sono consentiti gli interventi finalizzati alla manutenzione ed al mantenimento della funzionalità ed operatività di questi.

Per i corridoi ecologici localizzati negli ambiti agricoli e paesaggistici sono consentite le attività agricole di conduzione del fondo e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua. Tali attività dovranno concorrere alla tutela ed al miglioramento degli habitat presenti. In particolare le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua dovranno prevedere:

- a.** per quanto riguarda i filari ed il taglio di alberi: la rimozione degli alberi e dei tratti di fasce arboreo arbustive è consentita ai soli fini degli interventi migliorativi degli habitat e al rinnovo naturale degli individui vegetali che dovrà prevedere l'utilizzo di alberi di specie autoctone (il mantenimento dei polloni migliori ogni 3/5 metri, di cui ogni 20 m deve essere mantenuto per almeno tre turni di taglio a rotazione);
- b.** per quanto riguarda la vegetazione erbacea ed arbustiva: il mantenimento della vegetazione esistente almeno su uno dei due lati del corso d'acqua (per tratti continui di almeno 20 m);
- c.** per quanto riguarda il fondo dei corsi d'acqua: il mantenimento dei fondi naturali ove esistenti o interventi volti al mantenimento ed al miglioramento degli habitat naturali acquatici.

Ai fini della tutela e della attuazione della Rete Ecologica Comunale si richiamano i contenuti di indirizzo e i criteri attuativi definiti nel documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti Locali* (DGR del 26 novembre 2008 n. 8/8515 e delle connesse DGR 6415/2007 e DGR 6445/2997).

ART. 35 - AREE O ATTREZZATURE PERILACUALE

L'area naturale perilacuale, individuata nella Carta del PdR con apposito segno grafico, comprende le zone naturali lungo il lago.

In tale ambito sono unicamente consentiti:

- a.** interventi di miglioramento ambientale e manutenzione;
- b.** interventi volti alla valorizzazione ed al miglioramento della fruibilità delle aree perilacuali (quali ad esempio: percorsi ciclo pedonali, attrezzature pubbliche per la fruizione delle aree stesse ...);
- c.** mantenimento delle strutture esistenti volte alla fruizione delle aree perilacuali. Per tali strutture è consentito il recupero e/o la riqualificazione con il mantenimento delle medesime dimensioni e forme ad esclusione di eventuali esigenze per i necessari adeguamenti igienico-sanitari;
- d.** realizzazione di strutture temporanee per la fruizione delle aree perilacuali.
- e.** nei suddetti ambiti non è ammessa la realizzazione di strutture accessorie

Tutti gli interventi consentiti al comma 2 dovranno essere conformi agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Po (e relativi piani e regolamenti attuativi), conformi agli indirizzi e le indicazioni inerenti la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale e coerenti con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale (PTR), del Piano Territoriale Regionale e del PTCP, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

ART. 36 – AP- ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovracomunale.

In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.

Vi è inoltre un apposito elaborato che costituisce parte integrante dello studio del traffico, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- A** - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
 - insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
 - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
 - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
 - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- B** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse religioso.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	= 3,00 mc./mq.
Altezza	H	= 10,50 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	= max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	= 50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.

E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

Tipologie Edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Quantificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Piani esecutivi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 18,00 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T. per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. paria al 20% della superficie del lotto per le funzioni industriali ed il 100 % della s.l.p. per le funzioni commerciali e similari . La dotazione minima per la destinazione residenziale è di 18 mq/ab

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluripiano e relative aree di pertinenza.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive -standard urbanistici.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubblico o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'azonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio' si renda opportuno per un piu' razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

Regime delle aree

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti. Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti

Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), industriali (Ppi) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico

I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento.

Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.

AUTORIMESSE PRIVATE

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrate private ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. nel limite previsto dalla legge rispetto alle volumetrie presenti sul lotto fatto salvo il parere espresso da parte della Soprintendenza.

Negli ambiti ove si rilevi l'interesse pubblico nella realizzazione di parcheggi interrati in misura superiore rispetto a quanto previsto per la verifica della L. 122/89 rispetto all'edificazione esistente, l'intervento, previa l'acquisizione del parere da parte della Soprintendenza è sottoposto a permesso di costruire convenzionato.

Nell'ambito delle singole convenzioni urbanistiche verranno stabiliti i termini per l'uso e/o la cessione dei posti auto al servizio della collettività, ed in particolare saranno gli ambiti territoriali che saranno interessati dal vincolo di pertinenzialità ed il numero di posti auto da destinare alla funzione residenziale e alla destinazione turistico/ ricettivo- alberghiera.

DISPOSTI NORMATIVI PUNTUALI

Negli elaborati di piano sono individuati due ambiti destinati a parcheggio con sovrastante apposita retinatura grafica a stella.

L'ambito posto a sud del depuratore ha il vincolo di destinare l'uso del sottosuolo alla realizzazione di autorimesse interrate da cedere al Comune, nel momento in cui si realizzino oltre il 50% delle previsioni contenute nell'ambito ATR n°3. Trascorso il termine di 15 anni, qualora l'intervento non si realizzi, il vincolo decade.

L'ambito posto lungo lago a sud del comparto Grand Bretagne, attualmente parcheggio pubblico, prevede la possibilità di realizzare strutture che consentano l'incremento degli spazi da destinare a parcheggio anche con un intervento pubblico/ privato.

NORMA SPECIALE LETTERA

i

Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera i di cui alle previsioni del piano dei servizi vigente si precisa il disposto regolamentare di seguito indicato.

Il soggetto attuatore dovrà cedere al Comune di Bellagio il diritto d'uso del sottosuolo dell'area di proprietà ubicata tra il viale di Villa Giulia ed il depuratore comunale al momento dell'efficacia del P.G.T.

La predetta previsione decadrà qualora il Comune di Bellagio non si avvarrà della facoltà entro il termine di anni quindici.

Il soggetto attuatore l'area con destinazione a parcheggio posto in prossimità del cimitero al momento del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di almeno il 50% della volumetria concessa, anche derivante dalla somma di più interventi, dal P.G.T. all'ambito ATR3

RICONOSCIMENTO DELLA COLONIA COME AREA ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Si procede, a seguito dell'acquisto al patrimonio del Comune dell'ex Colonia a riconoscere l'immobile con la relativa area di pertinenza e la chiesetta nell'ambito "Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale". Si prevede il recupero dell'immobile come Ostello della Gioventù. Per la fruizione dell'immobile con la nuova destinazione verranno utilizzate le aree a parcheggio ubicate in adiacenza del medesimo.

NORMA SPECIALE

Ai sensi dell'art. 8 punto2 e ter) della L.R. 12/2005 e s.m.i. si esclude la possibilità di insediamento di campi di sosta o di transito per i nomadi sull'intero territorio comunale di Bellagio, poiché non vi sono luoghi idonei.

ART. 36.1 - AREE ED ATTREZZATURE PER LA PRATICA DELLO SCI

L'ambito territoriale interessa un'area destinata allo svolgimento della pratica dello sci.

I parametri quali indice di edificabilità, rapporto di copertura ed altezza massima della eventuale edificazione verranno stabiliti nell'ambito del piano attuativo e/o del permesso di Costruire Convenzionato.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Nell'area indicata in cartografia come "aree e attrezzature per la pratica dello sci" è consentito l'inserimento di piccole strutture, comunque destinate a servizio e a supporto dell'attività svolta all'interno dell'area (stazioni di partenza e di arrivo degli impianti di risalita, chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature). Detti interventi potranno avvenire solo tramite Piano Attuativo o altro titolo abilitativo convenzionato, ad eccezione dell'ambito perimetrato con apposito segno e indicato in cartografia con la lettera A.

All'interno dell'ambito perimetrato come aree e attrezzature per la pratica dello sci sono consentite, oltre a quella sciistica, altre attività sportive che sfruttano la presenza delle piste e dei sentieri quali percorsi per mountain bike, la posa di cartelli di segnaletica, la realizzazione di passerelle in legno, sterri e riporti funzionali alla realizzazione degli interventi.

Nell'ambito perimetrato con apposito segno e indicato in cartografia con la lettera A è consentito l'ampliamento delle strutture esistenti in superficie e in interrato, purché comunque destinate a servizio e a supporto dell'attività svolta all'interno dell'area (biglietteria, uffici per gli addetti agli impianti, infermeria, chioschi/bar/ristorante/alloggio del custode, servizi igienici per gli utenti e per il personale, alloggio per il gatto delle nevi, noleggio sci, e piccole attrezzature di servizio). La realizzabilità degli interventi è subordinata alla possibilità di trasformazione dell'area boscata (dipendente dalla classificazione tipologica di bosco) rispetto alle limitazioni contenute nella normativa forestale regionale vigente LR. 31/2008.

Detti interventi potranno avvenire solo tramite Piano Attuativo o altro titolo abilitativo convenzionato.

ART. 36.2 – SERVIZI INEDIFICABILI

Vengono rappresentati negli elaborati di piano gli abiti territoriali classificati dalla vigente strumentazione urbanistica del Ex Comune di Civenna in ambito F2- Aree per servizi soggette all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Le suddette aree individuano gli spazi per attrezzature pubbliche e collettive prescritti in conformità all'art. 9 della L.R. 11.03.2005 n. 12.

La destinazione generale a standards urbanistico ha carattere vincolante e pertanto prevalgono i disposti di cui all'art. 11 delle norme tecniche di attuazione del P.T.C.P.

ART.37 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI

I parametri da applicarsi ai fini delle compensazioni per la mancata cessione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in funzione delle differenti destinazioni urbanistiche sono i seguenti:

- residenza: volume residenziale : $150 \text{ mc/ab} = n^{\circ} \text{ abitanti} \times 18 \text{ mq./ab} = \text{superficie a cui deve essere applicata la compensazione economica}$
- commerciale - alberghiero : 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale/ industriale : 20% della s.l.p. oggetto dell'intervento

ART. 38 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Descrizione - Destinazione

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature dell'acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti , ecc.).

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonché costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

ART. 38.1 -IMPIANTI DI DEPURAZIONE E FASCIA DI RISPETTO

Negli elaborati di piano è individuato l'impianto di depurazione esistente, di cui recentemente sono stati effettuati degli interventi di potenziamento, con la relativa fascia di rispetto secondo i disposti della delibera interministeriale del 21 febbraio 1977 e nel decreto legge n.152 dell'11 maggio 1999.

La fascia di rispetto determina un vincolo di inedificabilità per abitati, residenziali e commerciali di 100 m, calcolata dalla delimitazione dell'impianto di depurazione, così come meglio rappresentato negli elaborati di piano.

Gli interventi debbono verificare la compatibilità con i venti dominanti ed un corretto inserimento ambientale.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza della fascia minima non può essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi (quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc) .

ART. 38.2 - ELISUPERFICIE

Negli ambiti territoriali interessati dalle elisuperfici devono essere salvaguardate le aree di atterraggio dalla presenza di alberature.

ART. 39 AMBITI SPECIALI

ART. 39.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 (G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 27 della legge regionale 12/2005.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale.

ART. 39.2- ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

ART. 39.3- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GELOGICO

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

Nelle fasce di rispetto classe 4 non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o alla valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. art. 2 comma 1 del d.p.r. 238/99, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonché di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili, formate da pali di sostegno e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

Ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05 e s.m.i. lo Studio Geologico del territorio comunale costituisce parte integrante del Documento di Piano del P.G.T. e come definito dalla D.G.R. n° 8/1566/2005 e n° 8/7374/2008, le cartografie di sintesi, dei vincoli e della fattibilità geologica e del quadro di dissesto del PAI, nonché le relative prescrizioni sono parte integrante delle presenti norme.

Prescrizioni generali:

- si raccomanda di non trascurare il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio garantendo un'adeguata manutenzione degli alvei e prevedendo norme di mitigazione ed impermeabilizzazione dovuta ai nuovi insediamenti (art. 40 NdA del P.T.C.P.)
- nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature, per quanto possibile, dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

ART. 40 - VIABILITA'

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

ART. 40.1 - AREE PER LA VIABILITÀ

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 40.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dalle previsioni viabilistiche rappresentate nella tavola del Piano delle Regole e dai progetti esecutivi.

L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.

Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale, come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968 :

strada con larghezza	arretramento
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALocale

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade

F - STRADA LOCALE: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

- **S.P. 41 – VALLASSINA LARIANA DA COMO A BELLAGIO E DA BELLAGIO A MALGRATE**
- **S.P. EX SS 583 LARIANA – STRADA DELLA VALASSINA DALLA MADONNA DEL GHISALLO A BELLAGIO**

Gli interventi di tipo viario e di tipo manutentivo rispetto alla viabilità in banchina o di arroccamento dovranno essere conformi ai disposti previsti dalla secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

F - STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade

F - STRADA LOCALE: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

Il progetto della nuova viabilità pubblica, degli adeguamenti stradali e le rotatorie di svincolo degli incroci stradali sono indicativamente rappresentate negli elaborati del piano del governo del territorio.

La loro esatta localizzazione e le caratteristiche dimensionali saranno quelle definite nel progetto dell'opera pubblica, oggetto di apposita approvazione da parte dell'organo comunale competente.

I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.2006 n° 8/3219.

Norma speciale via delle Rose (generale per la via)

Si prevede l'allargamento di un metro per ogni lato di via Delle Rose.

A fronte della cessione al Comune del sedime di via delle Rose e della porzione di allargamento di un metro per ogni parte verrà attribuito ad ogni lotto interessato dalle suddette cessioni un bonus volumetrico pari a 150,00 mc.

ART. 40.3 . PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

Negli elaborati del Piano delle Regole sono indicati i percorsi pedonali esistenti, i percorsi campestri esistenti ed i percorsi pedonali in progetto .

SISTEMA DEI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili comprende tutte le aree esistenti e di nuova realizzazione destinate alla mobilità dei pedoni e dei ciclisti, siano essi percorsi o piste più o meno strutturati, sentieri nel verde o strade secondarie e campestri a scarso traffico.

E' possibile distinguere, per quanto concerne le previsioni progettuali, le seguenti tipologie:

- percorsi pedonali o ciclopeditoni di nuova realizzazione finalizzati a consentire il collegamento di zone distinte del territorio comunale o completare percorsi già esistenti
- percorsi pedonali o ciclopeditoni di elevato valore paesaggistico ed ambientale

PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI DI NUOVA REALIZZAZIONE

La localizzazione dei percorsi pedonali e ciclopeditoni di nuova realizzazione è riportata schematicamente negli elaborati grafici di progetto.

L'indicazione grafica ha valore di massima fino all'elaborazione del progetto esecutivo delle opere.

Lo sviluppo planimetrico definitivo e le caratteristiche costruttive dei percorsi, qualora gli stessi rientrino all'interno di progetti di natura privata, dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.

ART. 40.4 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Per le zone di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento delle edificazioni vedesi apposito capitolo.

Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A..

ART. 40.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali e ampliamento fronteggiante le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

La realizzazione di impianti di distribuzione carburanti è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica prevista nel P.T.C. P della provincia di Como

ART. 41 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Le aree a parcheggio di uso pubblico esterne alla recinzione, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Nel caso di cessione di aree per parcheggio pubblico e/o in ambiti sottoposti a P.L. e/o Pdc non si applica la verifica della dotazione dei parcheggi privati di uso pubblico al di fuori della recinzione dei lotti.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini del computo della dotazione degli standard urbanistici.

Nelle zone del centro storico, qualora vi sia la comprovata impossibilità di realizzarle, le aree a parcheggio possono essere monetizzate secondo la tariffa stabilita dalla delibera di Giunta Comunale.

Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

Nell'articolo 8.1- 8.2 delle presenti norme vengono indicate le casistiche per le quali è dovuta la verifica dell'area da destinare ad aree ed attrezzature di uso pubblico e generale. Nelle suddette aree potranno essere realizzati i parcheggi privati dovuti nel rispetto dei disposti del presente articolo.

ART. 42 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n° 36/2001 del 23.2.2003 e relativo decreto di attuazione D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

Il posizionamento delle antenne impianti radio , tv, stazioni radiobase per la telefonia cellulare deve avere come riferimento l'art. 4 della L.R. n° 11/01 in cui si prevede che “ è comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio - assistenziale , ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze che ospitano soggetti minorenni.

ART. 43 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

ART. 43.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, edifici che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale. Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. n° 3/ 2010 e s.m.i.

La regolamentazione degli interventi sul patrimonio arboreo esistente, nella diversa caratterizzazione è demandato ad apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 43.2 - ALBERI MONUMENTALI

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

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

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

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo e per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi impropri.

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente indicate in planimetria e documentate fotograficamente.

I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno rispettare le alberature di alto fusto e tutte le specie pregiate esistenti, rispettandone gli apparati radicali e garantendo il rifornimento idrico dell'albero.

Ogni progetto edilizio dovrà essere corredato dalla sistemazione degli spazi aperti, con l'indicazione delle superfici pavimentate e di quelle a verde, e del progetto delle recinzioni e delle opere di sistemazione esterna.

L'abbattimento di alberi monumentali e degli alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione firmata da un tecnico competente. Ovunque non sia documentata l'impossibilità, l'abbattimento della pianta dovrà essere preventivamente autorizzato sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale.

Gli alberi monumentali individuati dalla Provincia di Como sono di seguito riportati.

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

Gli alberi monumentali in località villa Mora (ex Civenna)

Nome Specifico	Nome Comune	Località	Quota	UTM_E	UTM_N
<i>Fagus sylvatica</i>	Faggio	Cascina Mora	800	1520144	5087758
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio	Cascina Mora	795	1520229	5087765

L'albero monumentale è sottoposto ai disposti di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.T.C.P. della provincia di Como di cui allo stralcio di seguito riportato.

STRALCIO ART. 16 N.T.A DEL P.T.C. DELLA PROVINCIA DI COMO

Art. 16

(Gli alberi monumentali)

1. Il PTCP promuove la conservazione e la valorizzazione degli esemplari arborei di valore monumentale identificati in apposito elenco e rappresentati nella carta del paesaggio.
2. Nei confronti degli alberi monumentali di cui al comma precedente è vietata ogni azione, diretta o indiretta, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatte salve provate esigenze di pubbliche incolumità.
3. L'elenco degli alberi monumentali potrà essere soggetto a modifiche ed integrazioni nell'ambito del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) che conterrà anche le disposizioni regolamentari per la loro salvaguardia.
4. I Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, possono proporre modifiche ed integrazioni agli elenchi contenuti nel PTCP.

ART. 43.3 - VISUALI STORICHE

Al fine della tutela paesaggista del territorio comunale e per preservare le visuali storiche è stato predisposto apposito elaborato grafico con individuati i coni di visuali, alle quali corrisponde la percezione del paesaggio in epoche passate, così come documentato da cartoline e/o foto storiche. Il suddetto allegato costituisce parte integrante delle presenti norme di attuazione.

Il progetto urbanistico- paesaggistico prevede il ripristino delle suddette visuali storiche, anche attraverso la rimozione delle alberature e/o vegetazione cresciuta nel corso degli anni per incuria delle proprietà, che oggi impedisce la percezione dei luoghi.

ART. 43.4 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE

Agli ambiti interessati ai vincoli paesistico - ambientale di cui alla L. n° 1497/39, L. 1089/39 ora D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., intero territorio comunale D.M. n° 489 del 01.10.1980 (Ex Bellagio) D.M. n° 492 del 16.12.1980 (Ex Civenna), si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

ART. 43.5 – AMBITO EX MINIERE

Gli ambiti territoriali identificati negli elaborati di piano con la lettera M identificano i contesti in passato interessati da concessione mineraria, per cui, nel sottosuolo si rileva ora la presenza di diversi cunicoli.

Al fine della valorizzazione delle aree e di un utilizzo delle medesime ai fini turistico – culturale-ricettivo, dovrà essere concertato con l'Amministrazione Comunale un progetto volto alla promozione dell'ex miniera.

Prescrizione vincolistica

In caso di realizzazione di nuove costruzioni e/o rinvenimenti di cunicoli nelle aree edificabili sovrastanti gli ambiti appartenenti alla ex miniera, i soggetti proponenti gli interventi edilizi dovranno redigere apposita relazione geologica di dettaglio, anche se la stessa non è dovuta, ai sensi e per gli effetti dei vincoli derivanti dallo studio geologico comunale.

ART. 43.6 - PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Parchi urbani ed aree per la fruizione – elementi di connessione del verde urbano con aree pubbliche

Sono parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale i quali, per dimensione e bacino d'utenza, hanno valenza a scala sovracomunale nonché aree private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici che mettano in relazione le aree tra di loro e gli ambiti ubicati all'interno della rete ecologica provinciale.

Sono previsti interventi di manutenzione conservativa di tipo naturalistico e di sostituzione degli impianti arborei o arbustivi deperiti o morti.

Percorsi di interesse paesistico , greenways

Sono individuati e valorizzati i percorsi (greenways) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati quei tratti o i luoghi dai quali si godono ampie viste, che permettono di cogliere in modo sintetico, i caratteri distintivo del paesaggio.

Coni di visuale paesaggistica

Alcuni punti panoramici significativi sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia, come “coni di visuale paesaggistica”, con apposito riferimento normativo finalizzato alla salvaguardia della visuale che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio.

In generale nella realizzazione degli interventi edilizio e negli interventi modificativi del territorio debbono essere salvaguardate le visuali significative individuate nell'ambito del P.G.T.

Punti Panoramici P.T.C.P.

Nell'ambito del territorio comunale si identificano i seguenti punti panoramici di seguito elencati, i quali sono sottoposte ai disposti delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale .

- 1 Villa Marescalchi - P16.59 -
- 2 Villa Serbelloni - P16.60
- 3 Villa Melzi - P16.61
- 4 San Giovanni - P16.62
- 5 Civenna - P16.77

Strade Panoramiche

Nell'ambito del territorio comunale si identificano le strade panoramiche di seguito elencate, le quale sono sottoposte ai disposti di cui all'art. 26, comma 9 delle N.T.A. del Piano Paesistico Regionale .

- n°40 - S.P. 41 "Vallassina" Lariana da Como a Bellagio, da Bellagio a Malgrate
- n°44 - S.P. ex S.S. 583 "Lariana" Strada della Vallassina dalla Madonna del Ghisallo a Bellagio

Tracciati guida paesaggistici - PPR

Nell'ambito del territorio comunale si identificano le strade panoramiche di seguito elencate, le quale sono sottoposte ai disposti di cui all'art. 26, comma 10 delle N.T.A. del Piano Paesistico Regionale .

- n°01 - Sentiero Italia (Via dei Monti Lariani)
- n°17 - Via Regia
- n°36 - Linee dei servizi di navigazione dei laghi lombardi
- n°57 - Via Carolingia

Visuale sensibile - PPR

Nell'ambito del territorio comunale si identificano le strade panoramiche di seguito elencate, le quale sono sottoposte ai disposti di cui all'art. 27, comma 3 delle N.T.A. del Piano Paesistico Regionale .

- N° 27- BELVEDERE DEL MONTE SAN PRIMO
- N° 32- PUNTA DI BELLAGIO

Luogo dell'identità - PPR

Nell'ambito del territorio comunale si identifica il luogo d'identità di seguito specificato, il quale è sottoposto ai disposti di cui all'art. 19, comma 5 e 6 delle N.T.A. del Piano Paesistico Regionale

- luogo dell'identità n° 34 Centro Lago (Punta di Bellagio)

- Ambito di elevata naturalità (sopra 800 m) ed gli ambiti di interesse paesaggistico (sopra 1600 m)

Gli ambiti di elevata naturalità e gli ambiti di interesse paesaggistico sono regolamentati dall'art. 17 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesistico Regionale, allegato alle presenti norme tecniche di attuazione ed il quale ne costituisce parte integrante.

Fascia dei laghi insubrici (intero territorio)

La fascia dei laghi insubrici è regolamentata dall'art. 19 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesistico Regionale, allegato alle presenti norme tecniche di attuazione ed il quale ne costituisce parte integrante.

Geositi di rilevanza regionale

- n° 72 Pietra Lentina : ubicato in località “ pra Filippo”

- n° 73 Pietra di Luna : masso che delimita il confine tra l'ex Comune di Bellagio e l'Ex comune di Civenna

I geositi di rilevanza regionale sono regolamentati dall'art. 22 comma 3 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesistico Regionale, allegato alle presenti norme tecniche di attuazione ed il quale ne costituisce parte integrante.

ARTICOLO 18 NTA PTCP

Gli ambiti territoriali rappresentati nell'Allegato 2 delle presenti norme (ex allegato 1 delle N.T.A. dell'Ex P.G.T. di Bellagio) sono individuati quali beni con relativa fascia di rispetto sottoposte ai disposti di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como.

ART. 43.7 INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi che interessano i laghi, gli stagni, le torbiere , i corsi d'acqua, i prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici presenti sul territorio, dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica , avendo come riferimento i contenuti dell'art. 31 delle N.T.A. del P.T.C Provinciale, la Direttiva concernenti i criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di Ingegneria Naturalistica sul territorio della Regione – D.G.R. n° 6/6586 del 19.12.1995 oltre che il “ Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica” approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 6/48740 del 27.02.2000.

Negli interventi di assetto e sistemazione della rete idrologica, fossi e corsi d'acqua individuati nel sistema idrico che interessano il territorio comunale, nonché nelle sistemazioni e consolidamenti dei versanti e terreni ricadenti nella rete ecologica, saranno adottate modalità di intervento di ingegneria naturalistica in conformità alle direttive regionali.

Fatte salve successive modifiche e integrazioni si richiamano in particolare:

- delibera G.R. 29.02.2000 n. 6/48470 (approvazione direttiva “quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica”

- delibera G.R. 11.12.2000 n. 7/2571 (approvazione direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica).

ART. 43.8 RETICOLO IDRICO MINORE – STUDIO GEOLOGICO

La normativa dello Studio del Reticolo Idrico Minore e la normativa tecnica di attuazione della componente geologica- idrogeologica e sismica comunale costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione anche se non materialmente riportate nel presente testo.

Gli interventi nelle differenti ambiti territoriali, identificate con apposita retinatura, nell'ambito degli elaborati di piano, trovano esplicito riferimento nei suddetti dispositivi attuativi.

In particolare nella realizzazione degli interventi si dovrà prestare una particolare attenzione ai vincoli riportati nelle tavole di piano.

ART. 43.9 - PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

(P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n°4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n°2 del 3 marzo 2016, è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°30, serie Generale, del 6 febbraio 2017 e s.m.i.

Il P.G.T. recepisce la delimitazione degli ambiti riportati nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, relativi al comune di Bellagio, i cui riferimenti normativi trovano riferimento nella sopra citata deliberazione regionale.

ART. 43.10 - PROPOSTA DI PLIS "SORGENTI DEL LAMBRO"

Parco Locale di Interesse Sovracomunale

Negli elaborati di Piano è stato individuato il perimetro della proposta del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Sorgenti del Lambro" da istituire ai sensi art. 34 della L.R. 1986/83.

La proposta di PLIS comprendente porzioni di territorio afferenti l'ex comune di Civenna e il comune di Magreglio.

L'intero perimetro dovrà essere oggetto del Piano Ambientale del Parco e dovrà avere una normativa comune di salvaguardia.

Le aree specificate come PLIS si inquadrano come specificato:

- elementi di connessione e integrazione tra sistema del verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale;
- aree montane di riconosciuto valore ambientale e naturalistico.

Le procedure di riconoscimento e di definizione della forma di gestione del PLIS sono seguenti:

- quando il parco interessa il territorio di più Comuni, occorre individuare la più idonea forma di gestione scegliendo tra quelle previste dal testo unico sugli enti locali approvato con D.L. 18 agosto 2000, n. 2678 (convenzione, consorzio ecc.);
- richiesta di riconoscimento del parco indirizzata al competente ufficio della Provincia accompagnata dalla completa ed esauriente documentazione con la concreta proposta di interventi idonei a creare le condizioni effettive per la realizzazione, la tutela, la conservazione, la valorizzazione e la fruizione educativo - ricreativa del PLIS, in sintonia con le peculiarità e le emergenze paesaggistico - ambientali dell'area;
- riconoscimento del PLIS da parte della Provincia avviene considerando e valutando principalmente il valore paesaggistico - ambientale dell'area rapportato al contesto territoriale circostante.

All'Ente Gestore del PLIS compete:

- vigilanza sul territorio del parco, con il concorso del Servizio Volontario di Vigilanza Ecologica, previa intesa con la Provincia o la Comunità Montana competente per territorio;
- redazione del Programma Pluriennale degli interventi, sulla base del provvedimento di pianificazione della Provincia che prevede:
 - il rilievo delle valenze geologiche, biologiche, paesaggistiche e storiche;
 - il rilievo della rete idrica naturale e artificiale, con particolare riferimento alle sorgenti; - l'analisi della viabilità a servizio dell'attività agricola e della fruizione del parco;
 - le modalità per la conservazione e il recupero degli ambienti naturali e seminaturali esistenti;
 - salvaguardia del paesaggio agricolo;
 - l'utilizzo di specie vegetali e faunistiche autoctone, con preferenza per i genotipi locali;
 - le azioni per il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico, comprensivo aree di pertinenza;
 - il recupero dal punto di vista ambientale, idrogeologico ed eventualmente ricreativo delle aree degradate o soggette a escavazione tramite interventi di naturalizzazione;
 - la fruizione ricreativa, didattica e culturale;
 - il raccordo con le aree protette limitrofe attraverso la creazione e/o il mantenimento di corridoi ecologici e di percorsi di fruizione;
 - la mitigazione e la compensazione ambientale delle infrastrutture con impatto territoriale significativo;
 - la promozione di forme di collaborazione con gli agricoltori, per mantenere o (re) introdurre le colture tradizionali e/o biologiche, con gli enti e i privati, anche tramite convenzioni, per favorire la fruizione pubblica delle aree attrezzate all'interno del parco;
 - l'approvazione, da parte dell'ente gestore e in accordo con le altre amministrazioni eventualmente interessate, di uno o più regolamenti del parco.

Il Programma Pluriennale deve essere conforme con le seguenti Norme di Attuazione del PGT e contenere l'indicazione di massima delle risorse finanziarie necessarie. In seguito all'approvazione, da parte della Provincia del Programma Pluriennale degli interventi, il PLIS viene ammesso al piano annuale di riporto dei contributi per la gestione del parco e la realizzazione degli interventi.

ART. 44 - DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005 e s.m.i., la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

ART. 45 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Le concessioni per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali.

Specificata annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per i progetti riguardanti interventi edilizi presentati al protocollo comunale prima dell'adozione del presente P.G.T. è ammesso utilizzare l'indice di densità edilizia previsto dal P.G.T. vigente a tale data.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio n°12/2005.

STRALCIO NORMATIVA TECNICA

Piano Territoriale Regionale PTR – Piano Paesaggistico Regionale PPR

Art. 17

(Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)

1. *Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.*
2. *In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:*
 - a) *recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;*
 - b) *recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;*
 - c) *favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;*
 - d) *promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;*
 - e) *recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.*
3. *Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e succ. mod. e int., ad esclusione di quelli ricadenti nelle Province di Milano e di Pavia e degli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud in Provincia di Bergamo e in Provincia di Brescia.*
4. *In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesaggistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G. e i P.G.T., a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al precedente comma 2.*
5. *Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.*

6. *Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati son soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:*
- a) *la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;*
 - b) *la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;*
 - c) *la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.*
7. *Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.*
8. *Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:*
- a) *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;*
 - b) *opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;*
 - c) *utilizzo agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;*
 - d) *opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;*
 - e) *piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;*
 - f) *opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;*
 - g) *eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.*

9. *I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:*
- *Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;*
 - *Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;*
 - *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;*
 - *Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;*
 - *Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;*
 - *Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.*
10. *In fase di revisione dei propri strumenti urbanistici i comuni, qualora ravvisino la presenza negli ambiti di elevata naturalità di campeggi o di altre attività o attrezzature, non compatibili con gli obiettivi di tutela degli ambiti stessi, individuano aree idonee al loro trasferimento.*
11. *Sino a quando i comuni, il cui territorio ricade interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, non rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e agli obiettivi e alle disposizioni del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti in "I criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006, esclusivamente nelle seguenti situazioni:*
- a) *ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;*
 - b) *previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano;*
- al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 8.*

Art. 19

(Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi)

1. *Ai fini della tutela del paesaggio lombardo, assumono specifica rilevanza la ricchezza e diversa connotazione dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale. In riferimento alle diverse tipologie di specchio lacuale e relativi contesti, con specifico riferimento alle procedure di legge per la tutela dei territori contermini, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/04, valgono le seguenti indicazioni paesaggistiche:*
 - *Laghi alpini. La priorità paesaggistica è la preservazione dell'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre e delle aree contermini. Vanno in tal senso attentamente considerati interventi di prelievo idrico e interventi di trasformazione delle sponde e dell'immediato intorno, tenendo conto anche delle indicazioni di cui al punto 1.1 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano.*
 - *Laghi prealpini e collinari. Le priorità paesaggistiche sono la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali. Le province e i parchi tramite la definizione dei contenuti paesaggistici dei propri P.T.C. valutano in tal senso le migliori modalità di correlazione e messa a sistema dei predetti ambiti con le previsioni di rete verde e percorsi di fruizione paesaggistica.*
 - *Lagheti di cava. La priorità paesaggistica è il recupero ambientale e paesaggistico volto alla costruzione o al ripristino degli elementi di correlazione con il paesaggio locale. La diffusa presenza di specchi d'acqua artificiali che caratterizza alcune aree della pianura rende necessario uno sforzo comune degli enti preposti per orientare il recupero funzionale e paesaggistico dei diversi siti secondo azioni coordinate in una logica di sistema, prendendo in attenta considerazione:*
 - *le problematiche ambientali per la tutela delle acque sotterranee e di superficie anche a fronte dei possibili fenomeni di eutrofizzazione e della stabilità dei luoghi,*
 - *la compatibilità ambientale e paesaggistica dei lagheti con il contesto pianiziale padano,*
 - *le necessità di interventi di difesa del territorio in prossimità dei corsi d'acqua,*
 - *le relazioni con la rete ecologica,*
 - *i rapporti potenziali con la rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica,*
 - *le indicazioni del P.T.C.P relative al sistema dei percorsi di fruizione e a sistemi, ambiti ed elementi di tutela e valorizzazione paesaggistica,**al fine di individuare le opportunità di riqualificazione migliorativa del paesaggio locale in riferimento alla valorizzazione turistico-fruttiva del sito, alla realizzazione di bacini di riserva idrica, alla creazione di nuove zone umide, alla copertura degli invasi orientata alla ricomposizione paesaggistica del territorio, secondo quanto indicato anche al punto 4.1 della Parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano.*

2. *I grandi laghi insubrici, Maggiore, Como e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda, costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovregionale. La Regione persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi commi.*
3. *A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:*
 - *La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;*
 - *La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;*
 - *Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;*
 - *Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;*
 - *L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;*
 - *L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,*
 - *La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;*

- *La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;*
 - *La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico soprelevati;*
 - *La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;*
 - *Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,*
 - *I Comuni nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio recepiscono e declinano le prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo considerando attentamente le condizioni di contesto, con specifico riferimento al coordinamento con i Comuni confinanti e alle relazioni percettive con i territori prospicienti fronte lago. I P.T.C. delle Province relativi ad uno stesso specchio lacuale, nel definire le indicazioni per la pianificazione comunale, verificano la coerenza reciproca delle indicazioni relative alla tutela degli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo.*
4. *I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:*
- *salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;*
 - *conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;*

- *preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;*
 - *valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;*
 - *valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;*
 - *recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;*
 - *promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;*
 - *salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.*
5. *Nei territori di cui al comma 5:*
- *è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;*
 - *la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;*

- *tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell'art. 13 della l.r. 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente articolo.*
6. *Nei territori di cui al precedente comma 5, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica sulla base delle indicazioni dei commi 4, 5 e 10 del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici e territoriali vigenti esclusivamente in riferimento ai territori di cui alle successive lettere a) e b), assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti nella d.g.r. 2121/06 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":*
- a) *ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrare dai comuni;*
 - b) *previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano.*
7. *Nei territori di cui al precedente comma 5, inoltre, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica, al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b), del precedente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo gli interventi di seguito indicati, che dovranno comunque attenersi agli indirizzi progettuali contenuti nella d.g.r. 2121/2006 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":*
- *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti non superiori al 10%, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono;*
 - *opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;*
 - *utilizzo agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;*
 - *opere relative alla bonifica, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;*
 - *opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;*
 - *eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 4,50.*

8. *Negli ambiti di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 7, sono comunque sospesi, fino all'approvazione del PGT, tutti i piani attuativi non ancora adottati che non siano specificamente finalizzati al recupero o alla riqualificazione di ambiti urbanizzati esistenti, secondo principi compositivi di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri propri del tessuto edificato storicamente consolidato e di attenta ricostruzione e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità.*
9. *Per i singoli laghi di cui al comma 3, fatte salvo quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5, vengono di seguito indicate alcuni sistemi ed elementi e specifiche connotazioni da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che li distinguono:*

Lago di Lecco e Como:

- *Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;*
- *Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale ai sensi del successivo articolo 26 si ricordano: il Percorso del Viandante, l' Antica Strada Regina, la Dorsale Orobica lecchese, la Via Regia;*
- *Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici di cui al successivo articolo 27, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente, si ricordano: Brunate, Monte Bisbino, Madonna del Ghisallo;*
- *Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.*

Art. 22 (Geositi)

1. *La Regione riconosce il valore paesaggistico dei geositi quali località, area o territorio dove sia possibile definire un interesse geologico e/o geomorfologico per la conservazione associabile ad un valore scientifico, ai fini della comprensione dei processi geologici in atto e/o nei termini dell'esemplarità didattica riferita alla dinamica del nostro pianeta, alla ricostruzione dell'evoluzione biologica e delle fluttuazioni climatiche durante il passato geologico, come alla costruzione della conformazione geomorfologica attuale e della percezione sociale consolidata di un territorio correlata alle sue specificità naturalistiche e geologiche.*
2. *La tavola B e il correlato repertorio individuano i geositi di rilevanza regionale tipizzati secondo il loro interesse prevalente in modo coordinato con l'attuazione del progetto "Conservazione del Patrimonio Geologico Italiano" secondo le seguenti categorie:*
 - *geografico*
 - *geologico stratigrafico*
 - *geologico strutturale*
 - *geominerario*
 - *geomorfologico*
 - *idrogeologico*
 - *mineralogico*
 - *naturalistico*
 - *paesistico*
 - *paleontologico*
 - *petrografico*
 - *sedimentologico*
 - *vulcanologico*
3. *I geositi di prevalente interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico sono oggetto di attenta e specifica salvaguardia al fine di preservarne la specifica conformazione e connotazione. Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico, nonché l'introduzione di elementi di interferenza visuale e la cancellazione dei caratteri specifici; le province e i parchi promuovono la valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti, anche tramite la proposta di geoparchi, in sinergia con la definizione delle reti di percorsi e di itinerari di fruizione paesaggistica del proprio territorio.*
4. *I geositi di prevalente interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, vulcanologico e petrografico devono essere salvaguardati nelle loro potenzialità scientifiche e didattiche, garantendo l'accessibilità e la visibilità delle esposizioni esistenti; sono pertanto da escludersi gli interventi sullo stato dei luoghi che possono nascondere alla vista le esposizioni o impedirne di fatto la possibilità di accedervi e visitarli; le province e i parchi individuano le eventuali azioni di valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti anche in sinergia con la definizione delle reti di percorsi e degli itinerari di fruizione paesaggistica del proprioterritorio.*

5. *I geositi di prevalente interesse paleontologico, fatte salve eventuali disposizioni vigenti in forza della Parte II del D. Lgs. 42/2004, e mineralogico rivestono rilevante valore scientifico, sono pertanto di massima oggetto di assoluto divieto di manomissione e richiedono la predisposizione di efficaci misure di limitazione all'accesso e di vigilanza per garantirne l'integrità, impedendo sottrazioni di materiale che possano depauperarne il valore. La loro più precisa localizzazione cartografica e l'apposizione di segnaletica informativa e didattica è assolutamente subordinata all'effettiva messa in atto delle azioni di controllo suddette da parte degli enti locali e dei gestori dei siti, fatte salve situazioni motivatamente escluse in quanto non a rischio di compromissione dello specifico valore scientifico.*
6. *Le province e i parchi regionali tramite i propri P.T.C. procedono alla più precisa perimetrazione dei geositi di rilevanza regionale ed introducono "previsioni conformative di maggiore definizione" funzionali alla salvaguardia dei beni secondo quanto indicato ai commi precedenti; è inoltre facoltà di province e parchi regionali procedere all'individuazione dei geositi di rilevanza locale, secondo le procedure di tipizzazione utilizzate dalla Regione per quelli di rilevanza regionale.*
7. *L'Appennino lombardo è interessato da una consistente presenza di geositi di rilevanza regionale e locale che ne connotano fortemente i caratteri paesaggistici e identitari; la Provincia di Pavia tramite il proprio P.T.C.P definisce, per l'area delimitata nella tavola D come Oltrepò pavese, specifiche norme di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica volte a tutelare e promuovere le connotazioni geomorfologiche e geologiche indicate, anche tramite la proposta di geoparchi.*
8. *Nel caso di sovrapposizione con S.I.C. e riserve naturali prevalgono, per quanto non in contrasto con il presente articolo, le indicazioni contenute negli specifici piani di gestione.*

Art. 26

(Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico)

1. *Nell'ambito del P.P.R., con specifico riferimento alla viabilità storica e di interesse paesaggistico, i termini "rete viaria", "viabilità" e "strada" devono intendersi comprensivi di tutti i tracciati e nodi delle reti infrastrutturali della mobilità, indipendentemente dalle caratteristiche tecniche del manufatto e dei mezzi che vi transitano.*
2. *Rientrano nei compiti e negli obiettivi della pianificazione paesaggistica il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:*
 - *rete fondamentale di grande comunicazione, attraverso la quale la Lombardia presenta quotidianamente la propria immagine a milioni di cittadini e visitatori;*
 - *tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale;*
 - *viabilità di fruizione panoramica e ambientale, complessivamente denominata di fruizione paesaggistica, attraverso la quale si entra in contatto con i grandi scenari paesaggistici della Lombardia.*

3. *I requisiti, di cui al comma 2, possono essere compresenti nel medesimo tratto viario; in tal caso, si applicano contemporaneamente i disposti di cui al presente articolo, relativi alle diverse categorie di viabilità.*
4. *Per rete fondamentale di grande comunicazione si intende l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali "porte" della regione.*
5. *Per la viabilità di cui al precedente comma il Piano assume l'obiettivo di farne veicolo di efficace comunicazione della realtà socio-economica e territoriale della Lombardia; là dove la tutela dei valori storici, panoramici e ambientali non consigli diversamente, anche l'affaccio degli insediamenti commerciali e industriali non sarà impedito o dissimulato, ma sarà per quanto possibile organizzato, evitando la disordinata disseminazione lungo il percorso di manufatti eterogenei disposti casualmente rispetto al tracciato, imponendo ragionevoli standard di qualità edilizia agli edifici di prima linea ed adeguati schemi di piantumazione e di arredo, anche in riferimento a spazi di sosta e aree di servizio.*
6. *In riferimento agli obiettivi di qualificazione della rete fondamentale di cui al precedente comma, la Regione e le Province promuovono progetti integrati finalizzati a riqualificare tracciati stradali e aree contermini, tramite l'attenta progettazione degli spazi non edificati e degli equipaggiamenti verdi, con specifica attenzione agli ingressi ai principali centri urbani.*
7. *E' considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali, anche pedonali o mulattieri, confermano quelli presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000; la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela; una volta riconosciuti tali tracciati sulla cartografia aggiornata, si avrà cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare, per quanto possibile, la loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti ecc.) e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.*
8. *Nel caso di tracciati storici contraddistinti dalla specificità di un progetto ingegneristico organico e unitario, le modalità di intervento e recupero dovranno operare in modo coordinato secondo progetti generali di salvaguardia di detta specificità; il presente piano riconosce in prima istanza di notevole rilevanza storica –ingegneristica a livello regionale, e quindi di prioritario interesse per interventi di recupero paesaggistico, i seguenti tracciati interprovinciali e interregionali:*
 - *Strada del passo dello Spluga (ex s.s. 36) da Chiavenna al confine di Stato;*
 - *Strada del Passo dello Stelvio (ex s.s. 38) da Bormio al confine regionale;*
 - *Strada Gardesana Occidentale (ex s.s. 45bis) da Salò al confine regionale.*

9. *E" considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore.*
10. *E" considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:*
- *risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali ..);*
 - *privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse;*
 - *tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;*
 - *persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.*
11. *Per la viabilità di cui al comma 9, il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.*
12. *In prima applicazione, si riconosce come viabilità di fruizione ambientale e panoramica di rilevanza regionale quella indicata nella tavola E, e correlati repertori, come: "Tracciati guida paesaggistici" e "Strade panoramiche".*
13. *Le province, in sede di formazione dei P.T.C., provvedono a:*
- *verificare e integrare a livello provinciale la rete della viabilità di fruizione paesaggistica, riferendosi, ove possibile, per la viabilità panoramica, alla cartografia regionale del Touring Club Italiano in scala 1/200.000;*
 - *meglio definire i valori, le caratteristiche e le esigenze di tutela, anche per tratti, della viabilità storica e di fruizione paesaggistica di cui al presente articolo;*
 - *fornire ai comuni indirizzi per il coordinamento dei loro strumenti urbanistici in merito alla riqualificazione delle banchine e dei territori contermini alla viabilità panoramica e alla viabilità fondamentale.*
14. *Le province formulano programmi per la riqualificazione paesaggistica della viabilità nel proprio territorio, in forma di Programmi di Azione Paesistica di cui all'articolo 32 delle presenti norme.*

15. *I comuni in sede di predisposizione o di revisione dei P.G.T., o con provvedimento specifico, riconoscono la viabilità di cui al presente articolo e inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni attualmente svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.*
16. *Ai tracciati di cui ai commi precedenti si applicano gli indirizzi e le raccomandazioni di tutela contenuti nel Piano di sistema relativo ai tracciati base paesistici.*
17. *Le province ed i comuni nonché gli enti interessati alla gestione della viabilità, assumono ogni iniziativa per ridurre la presenza di cartellonistica lungo i tracciati viabilistici, fatte comunque salve le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, nonché, negli ambiti oggetto di specifica tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004, dei disposti degli articoli 49, 153, 162 e 168 dello stesso D. Lgs. 42/2004; lungo i tratti stradali indicati nella tavola E del presente piano come “strade panoramiche” è fatto comunque divieto di installare nuova cartellonistica pubblicitaria all'esterno dei centri abitati, gli enti competenti provvedono inoltre alla graduale rimozione di quella esistente in occasione della scadenza dei contratti in essere.*

Art. 27

(Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo)

1. *Al fine di promuovere la fruizione panoramica del territorio e l'osservazione dei paesaggi lombardi, il presente piano individua nella tavola E, e correlati repertori, i belvedere, le visuali sensibili e i punti di osservazione del paesaggio di rilevanza regionale come meglio definiti nei commi successivi.*
2. *Si individuano come belvedere i luoghi storicamente deputati alla contemplazione del panorama e dotati di attrezzature finalizzate a tale scopo, al soggiorno e alla ricreazione, anche raggiungibile con mezzi di locomozione meccanici. Per tali luoghi la Regione e le Province perseguono la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi storico-ambientali, architettonici e urbanistici che connotano il sito e la tutela delle relazioni visuali con il contesto, anche tramite la promozione di specifici programmi di recupero dei sistemi di accessibilità (funivie, funicolari ecc.) e dei servizi di ricettività e di sistemazione e arredo dei punti di osservazione, in collaborazione con gli Enti locali ed utilizzando ove possibile, per i „belvedere” posti sulle linee di confine nazionale, programmi di cooperazione transfrontaliera.*
3. *Le visuali sensibili rappresentano i luoghi dai quali si possono godere ampie vedute panoramiche degli scenari paesaggistici regionali e che rappresentano, in termini di percezione visuale e valore simbolico, siti di rilevanza regionale da salvaguardare nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle trasformazioni all'intorno.*

4. *I punti di osservazione del paesaggio sono 35 luoghi, georeferenziati, individuati dalla Regione come significativi in riferimento all'osservazione delle diverse connotazioni paesaggistiche regionali, con riferimento alle unità tipologiche e agli ambiti geografici individuati nella tavola A del presente Piano e nel volume i Paesaggi di Lombardia. Tali punti costituiscono un primo riferimento per la costruzione di un Osservatorio del paesaggio volto a verificare nel tempo le modifiche e trasformazioni agli assetti rilevati ed evidenziati nelle schede di cui al Volume 2bis del presente piano.*
5. *Con la collaborazione delle Amministrazioni locali, ogni sito di cui al comma 4 potrà essere valorizzato con installazioni fisse, in modo che sia reso riconoscibile e identificato come „punto di osservazione del paesaggio“, per finalità didattiche e culturali. Sarà inoltre facoltà delle Amministrazioni Provinciali implementare ulteriori siti nei rispettivi ambiti di competenza con le medesime finalità del precedente comma 4.*

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione PTCP Provincia di Como

Art. 16) Gli alberi monumentali -

1. *Il PTCP promuove la conservazione e la valorizzazione degli esemplari arborei di valore monumentale identificati in apposito elenco e rappresentati nella carta del paesaggio.*
2. *Nei confronti degli alberi monumentali di cui al comma precedente è vietata ogni azione, diretta o indiretta, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatte salve provate esigenze di pubbliche incolumità.*
3. *L'elenco degli alberi monumentali potrà essere soggetto a modifiche ed integrazioni nell'ambito del Piano di Indirizzo Forestale (PIF), che conterrà anche le disposizioni regolamentari per la loro salvaguardia.*
4. *I Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, possono proporre modifiche ed integrazioni agli elenchi contenuti nel PTCP.*



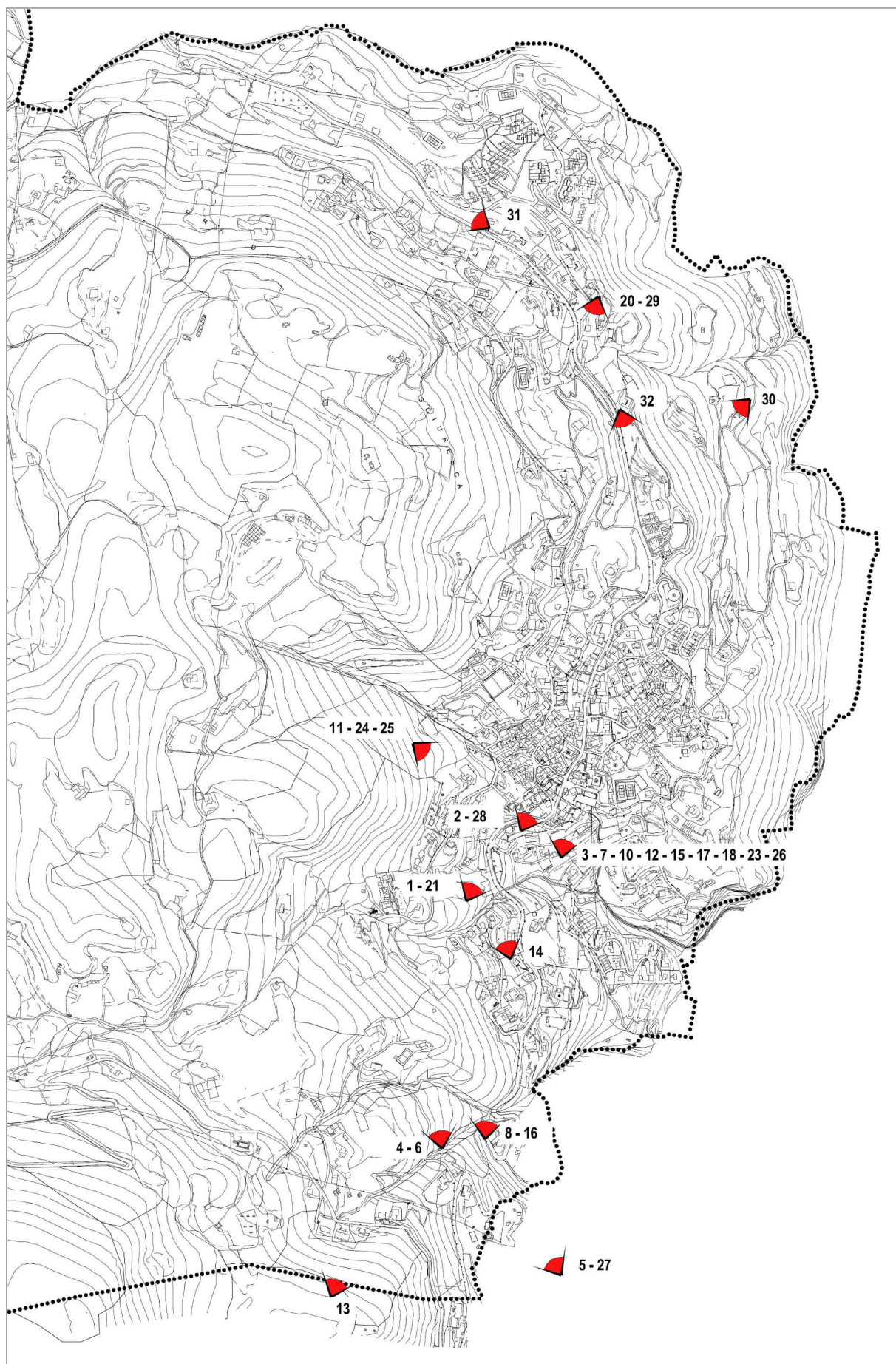
Visuali storiche - ex comune di Bellagio



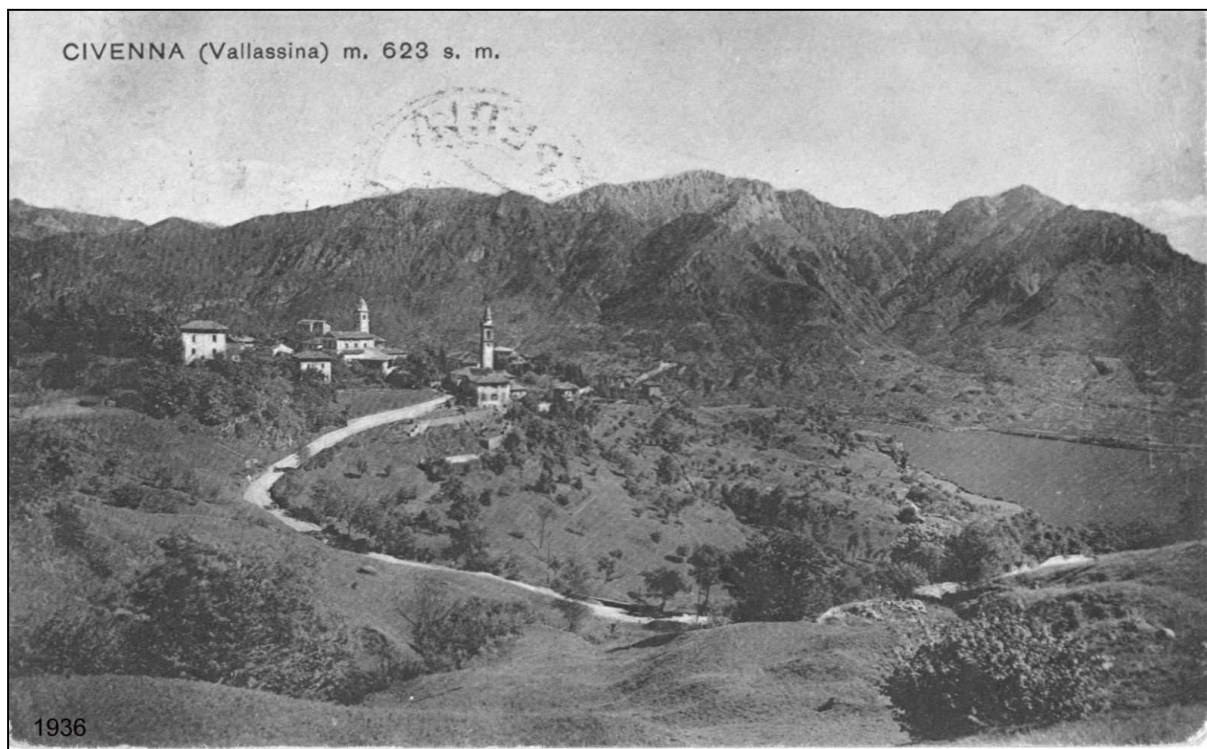
1.



2.



Visuali storiche - ex comune di Civenna



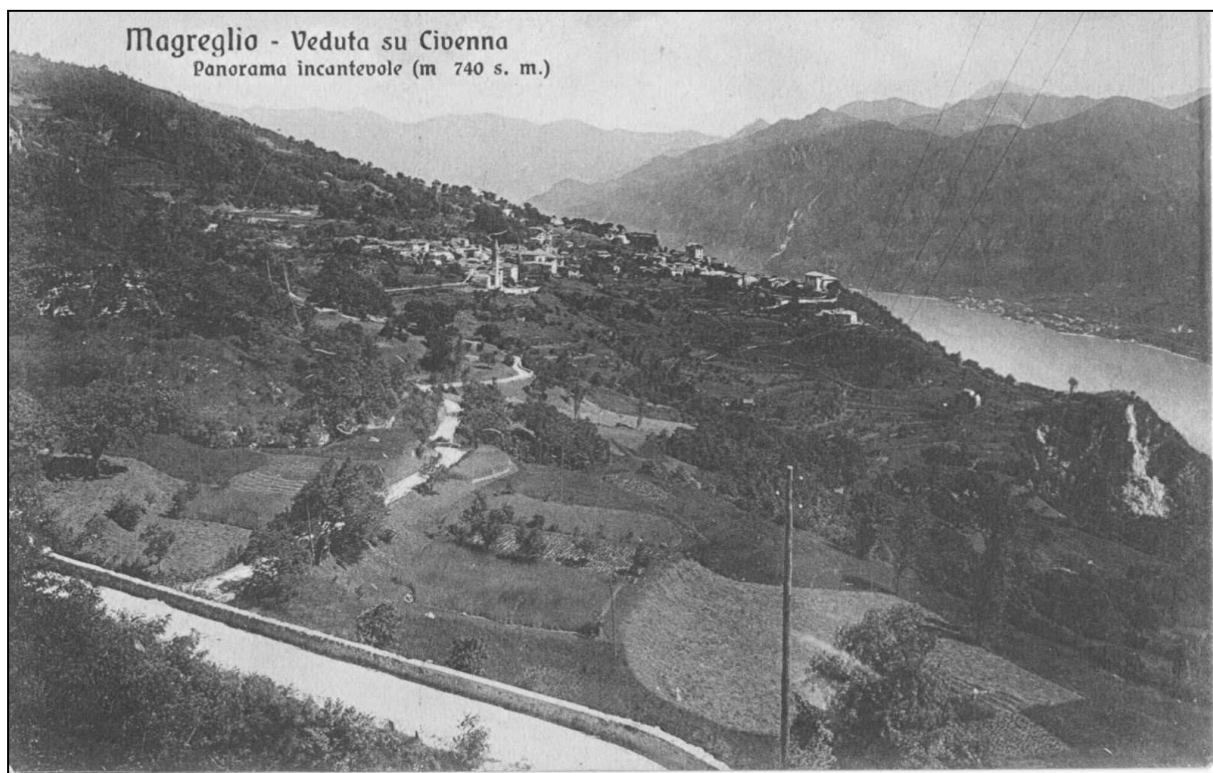
1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



"LA GHISALLINA" - CIVENNA (COMO) 1947

9.

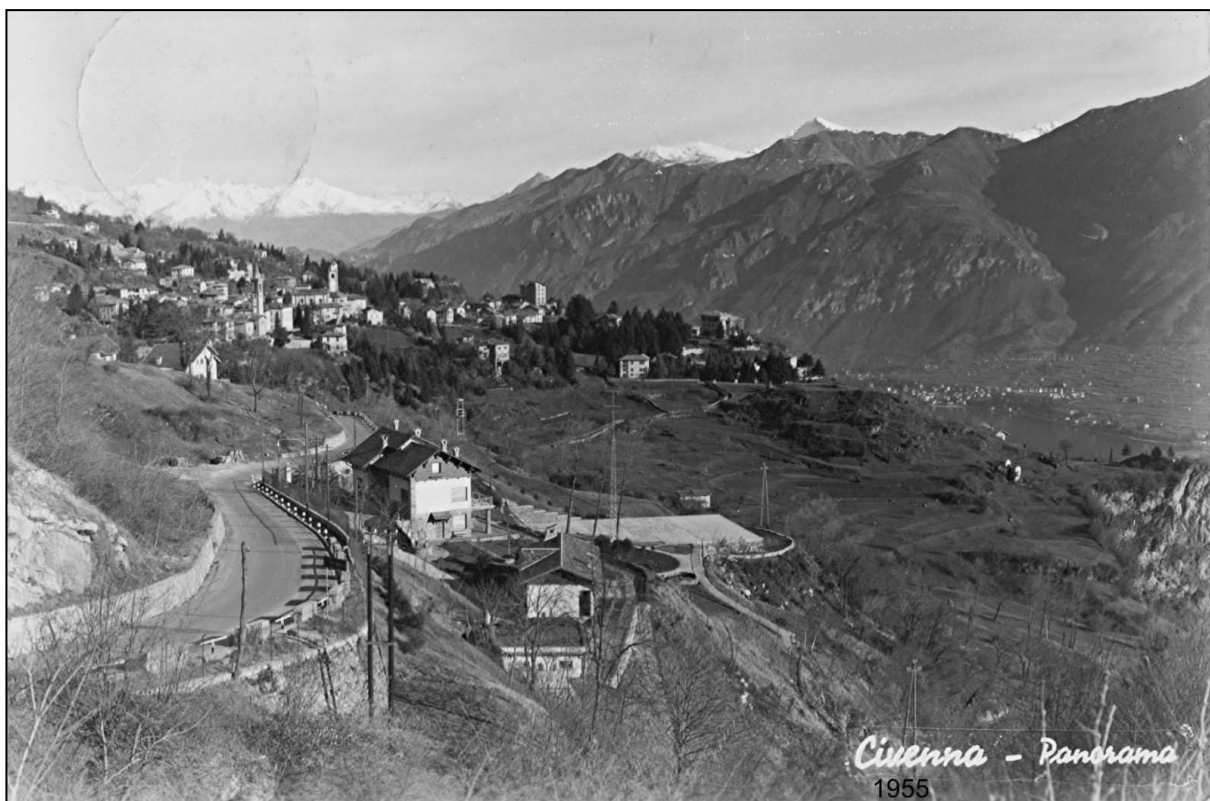


1952 Civenna (m. 650 s. m.) - L'ideale per la villeggiatura estiva

10.



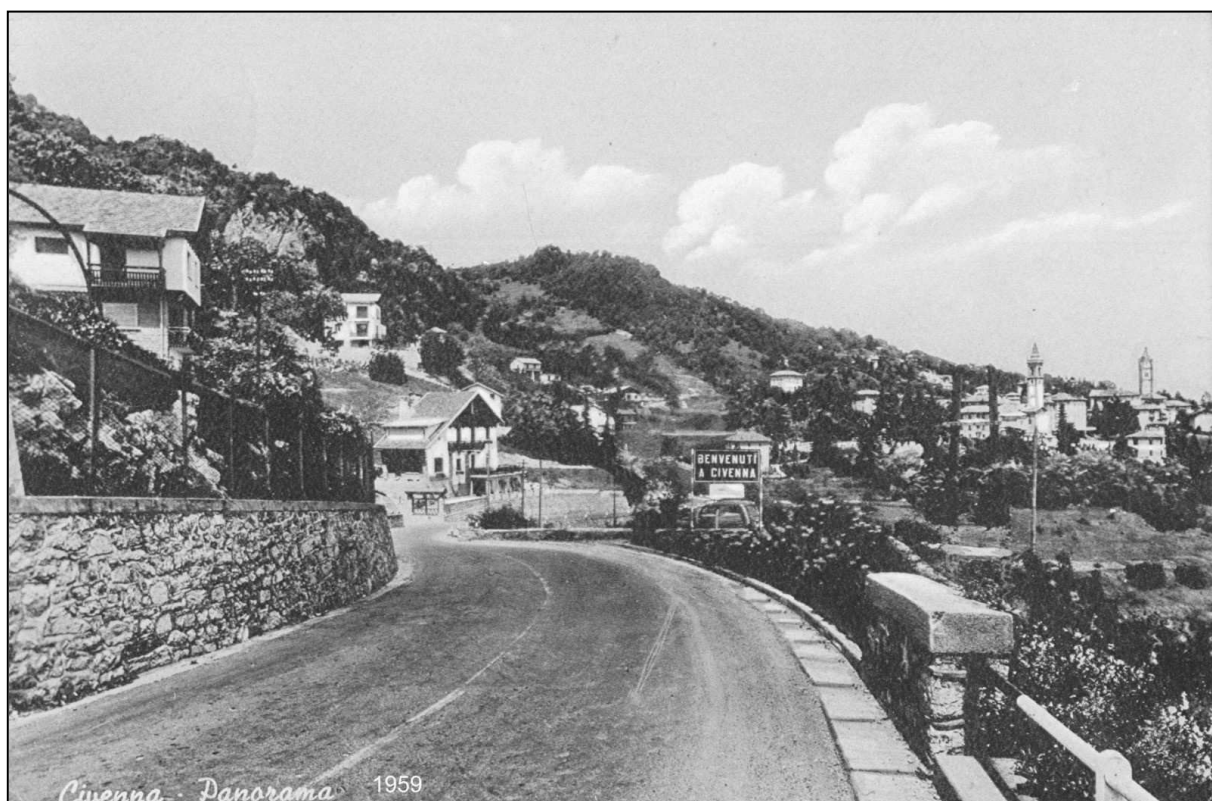
11.



12.



13.



14.



1964

15.



16.



17.



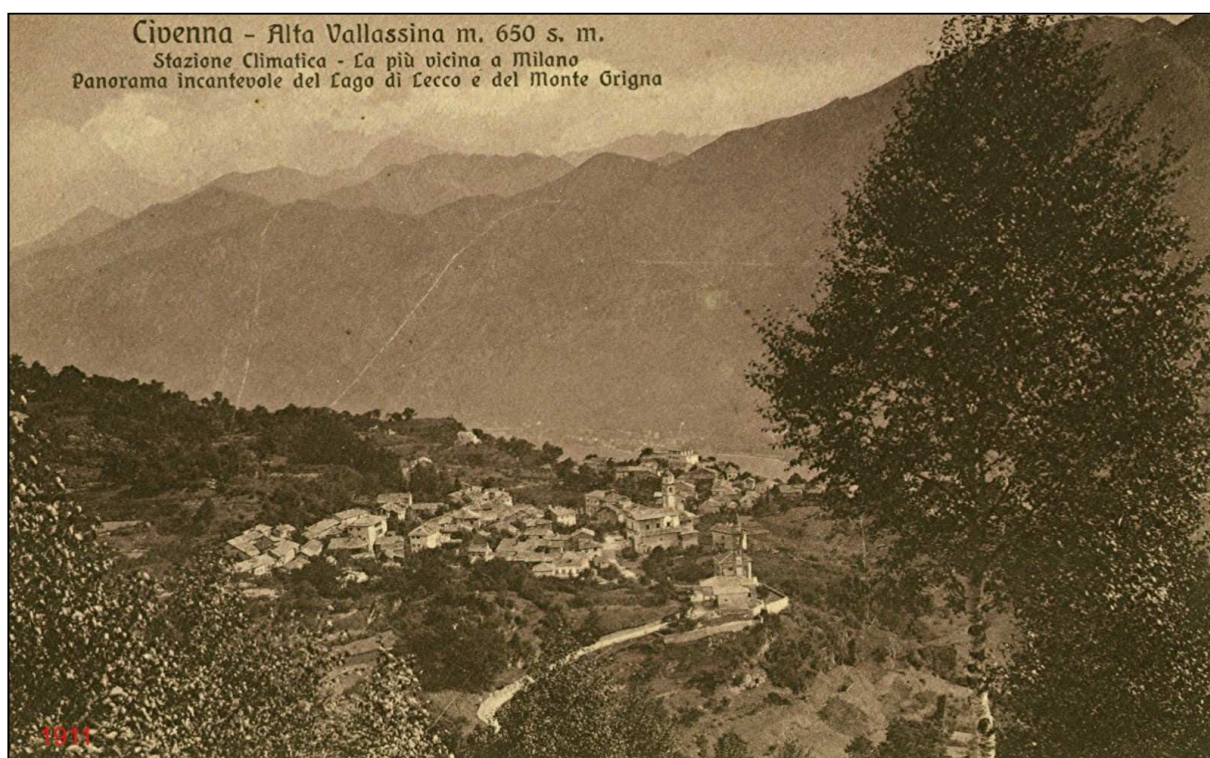
18.



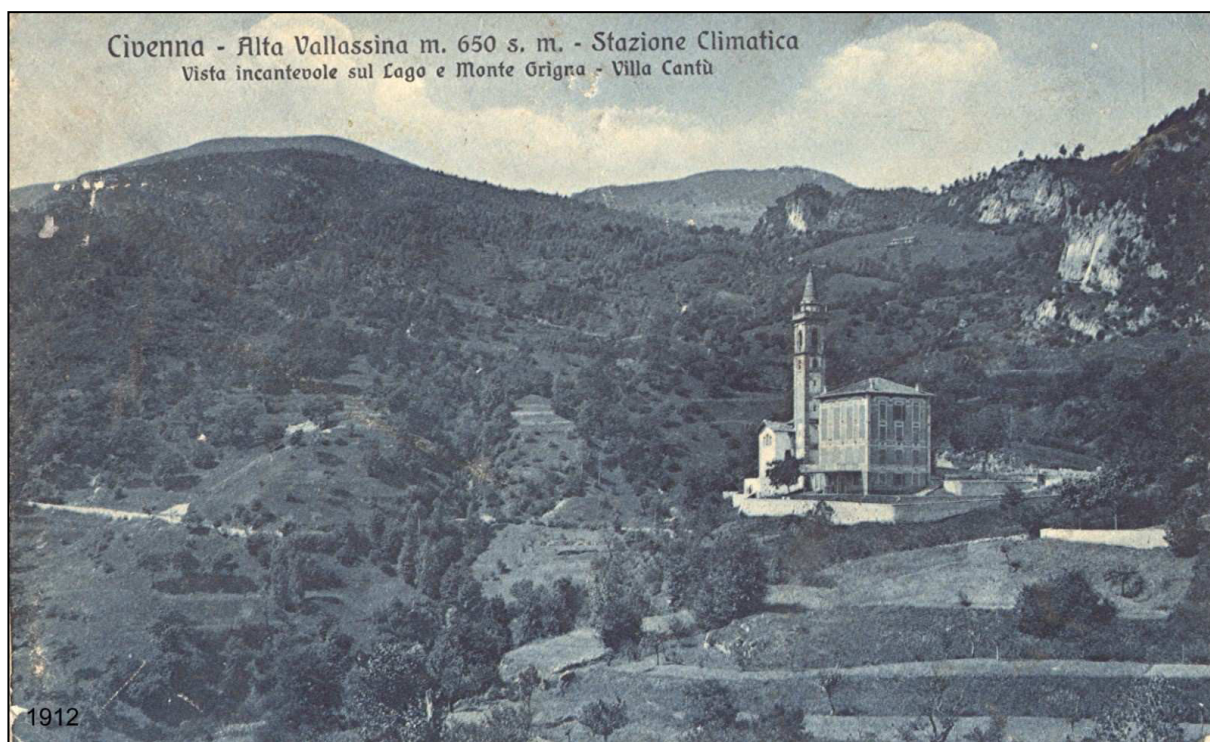
19.



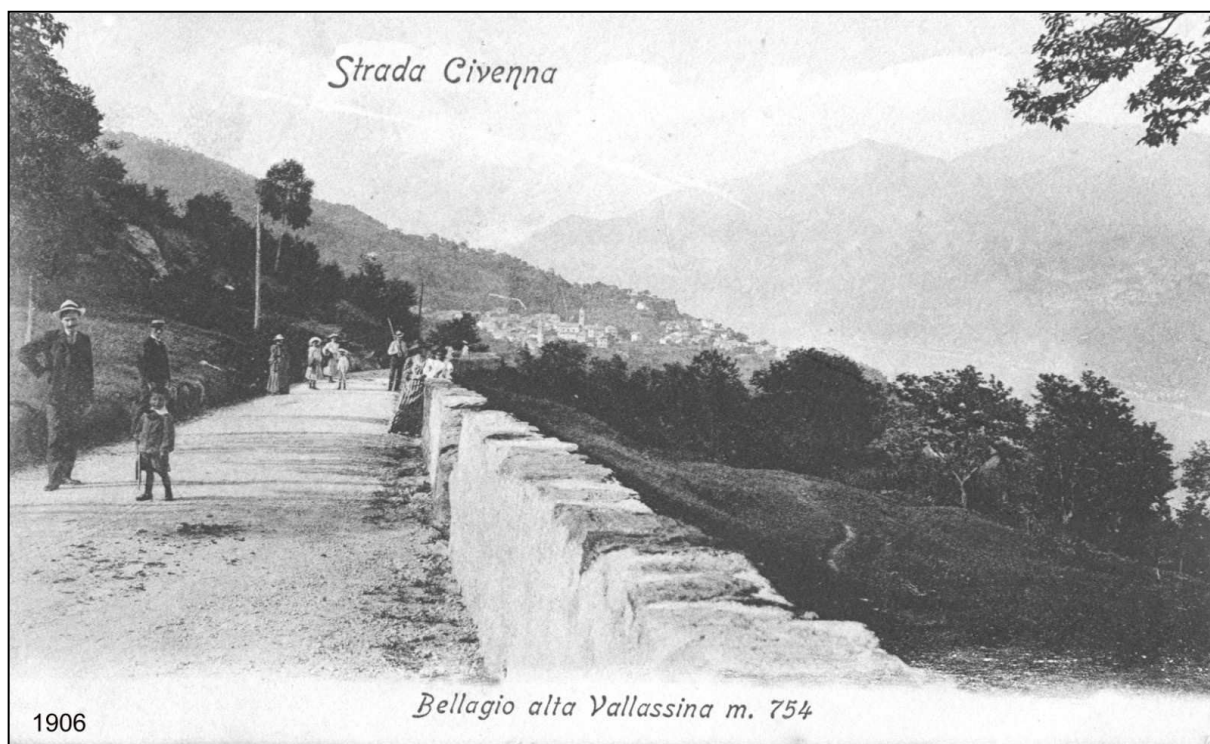
20.



21.



22



23.



24.



25.



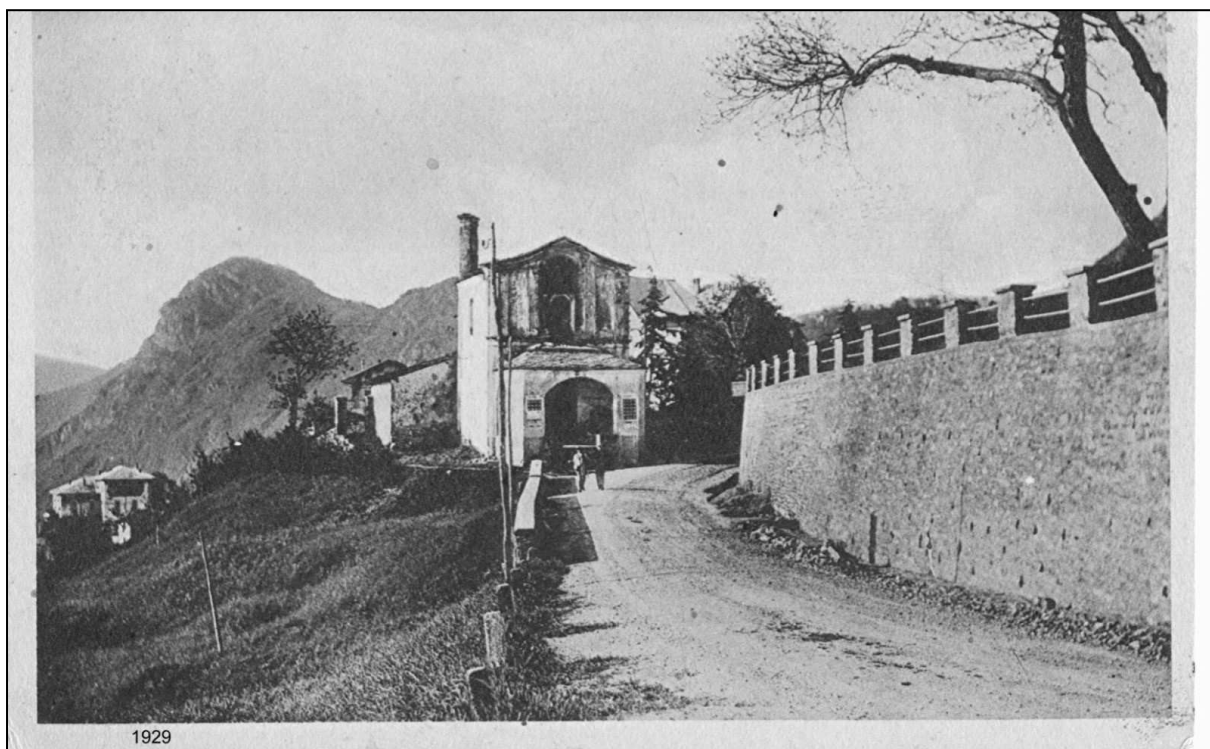
26.



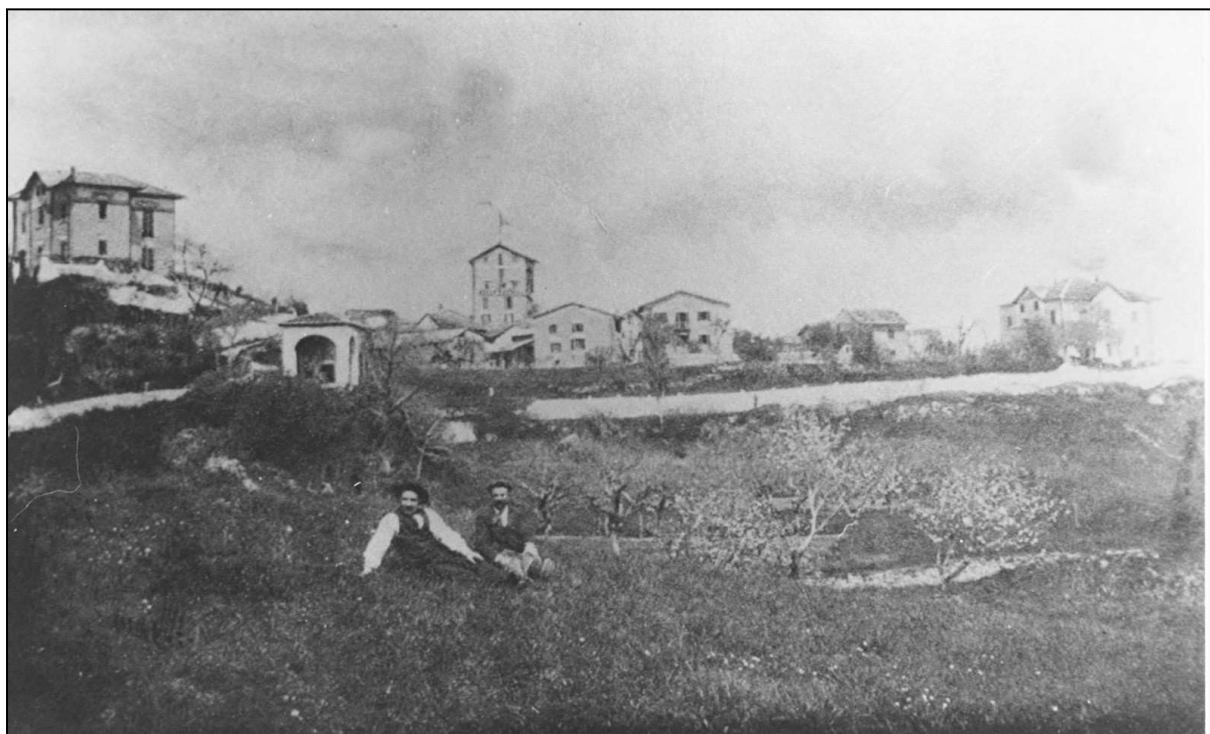
27.



28.



29.



30.



31.



32.

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

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

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

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

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

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

Fasce di rispetto per i beni inseriti in contesti non edificati

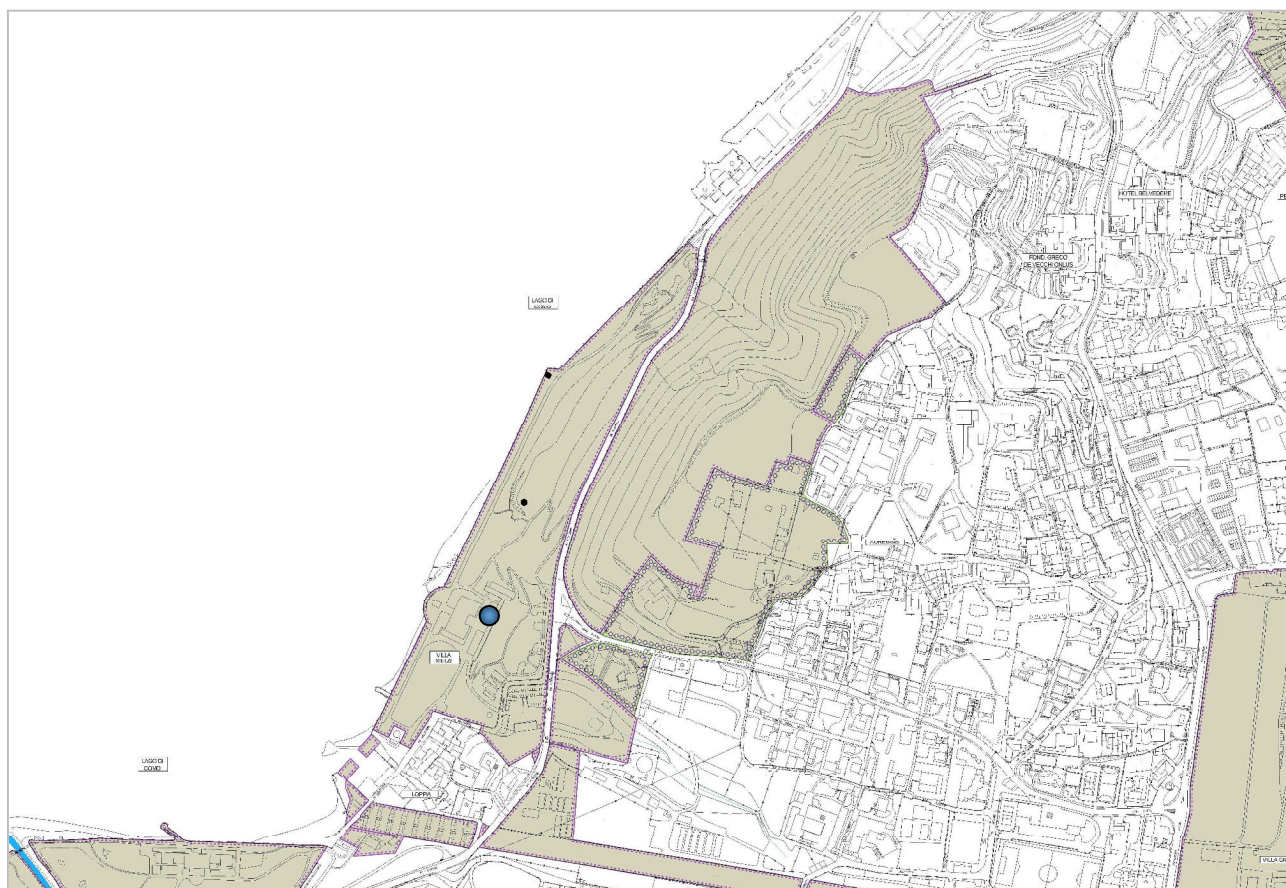
In conformità con gli indirizzi del PTCP di Como sono state individuate delle fasce di rispetto per i beni inseriti in contesti non edificati. In particolare, la maggior parte di queste fasce concorre a tutelare il sistema delle ville monumentali di Bellagio che risulta composto, per ognuna di esse,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

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

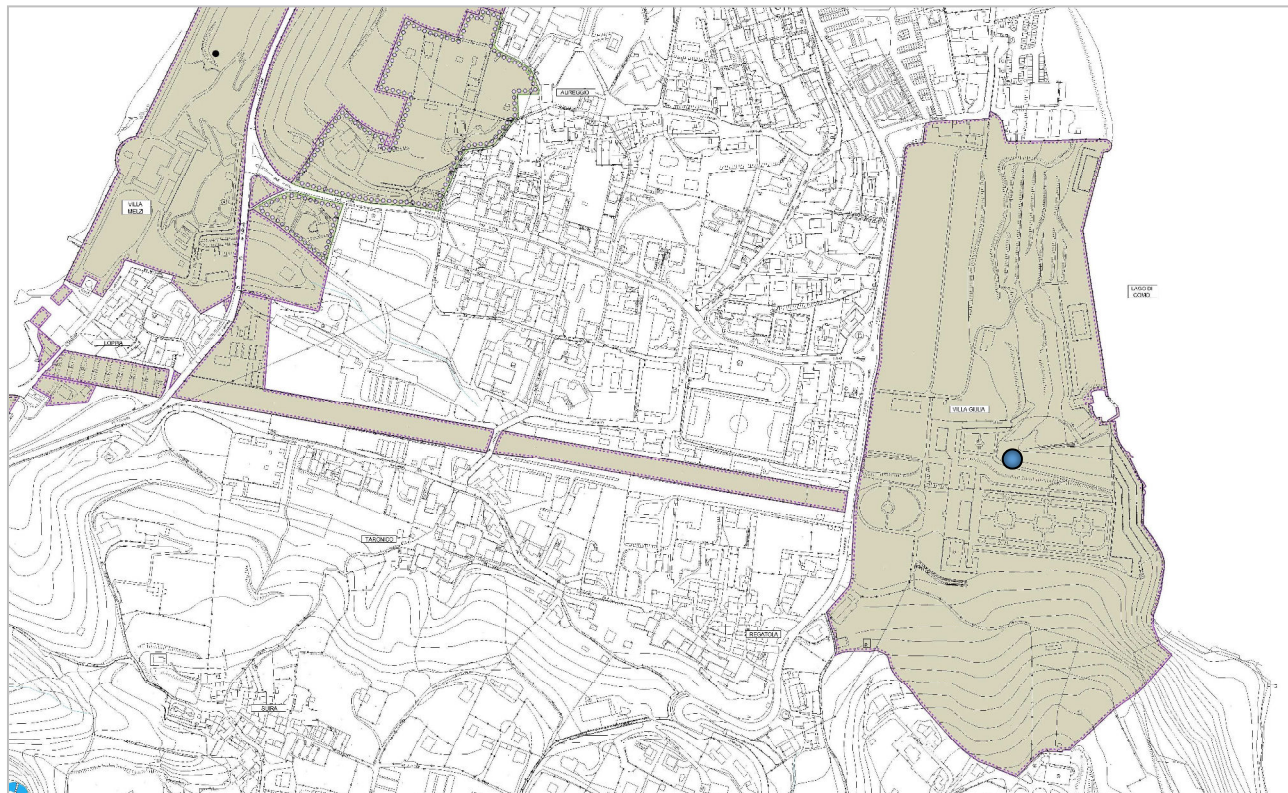
Beni oggetto di tutela:

villa Melzi - villa Giulia - villa Serbelloni - villa Trotti-Bentivoglio - villa Gerli-Trivulzio - campanile e ruderi della chiesa di S.M. di Loppia

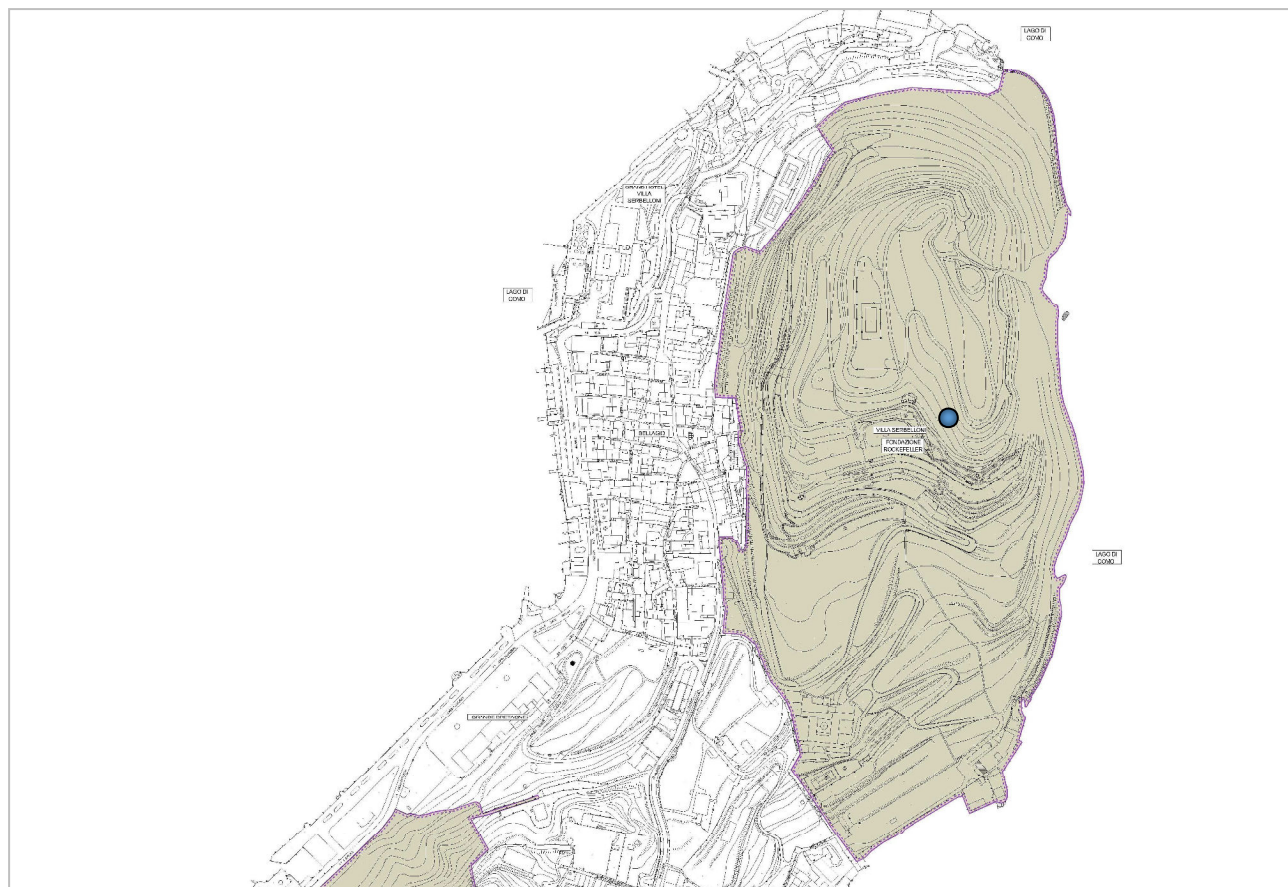
VILLA MELZI



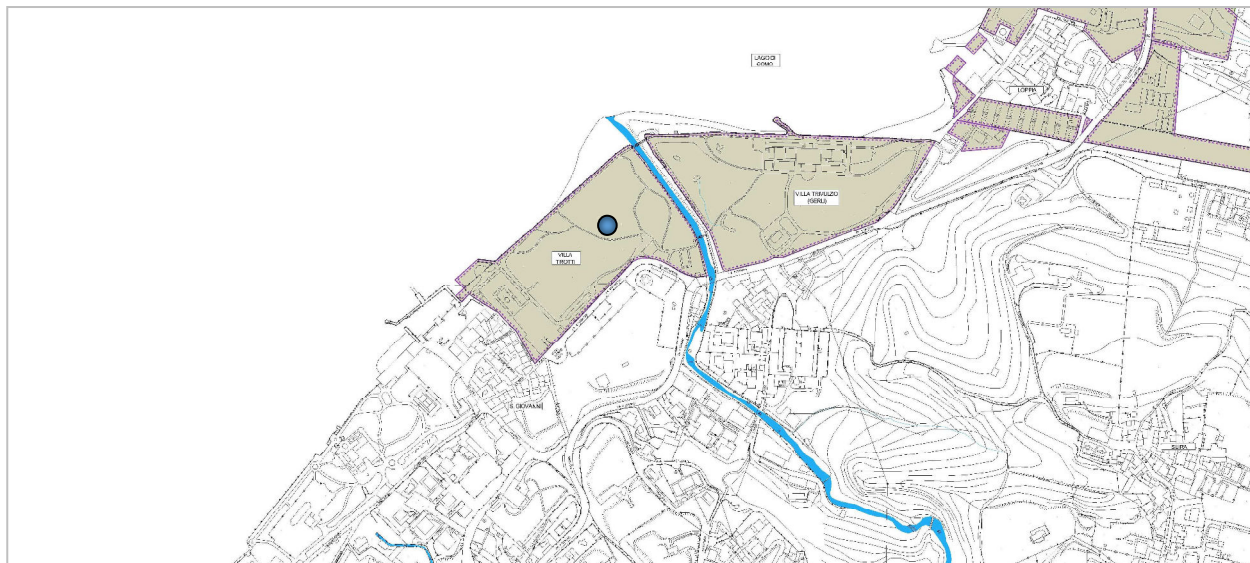
VILLA GIULIA



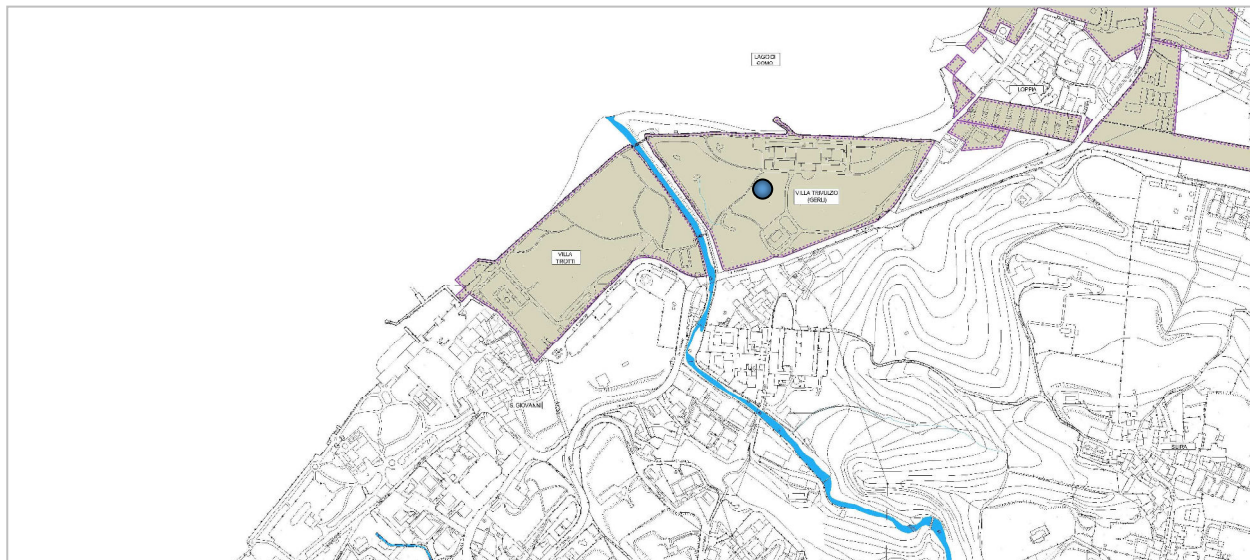
VILLA SERBELLONI



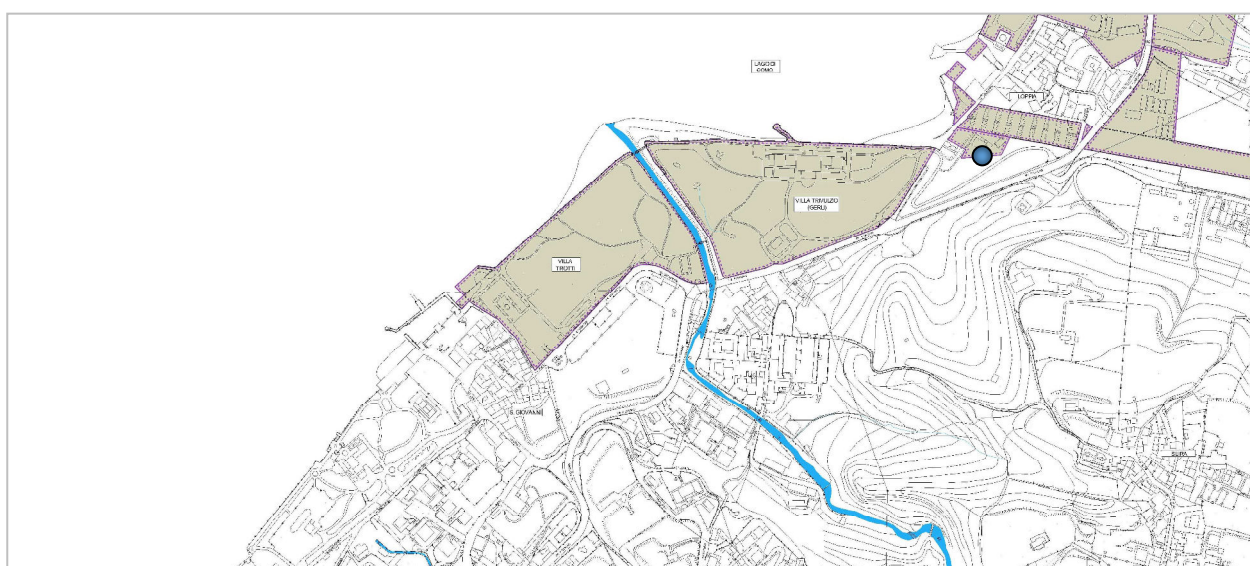
VILLA TROTTI BENTIVOGLIO



VILLA GERLI - TRIVULZIO

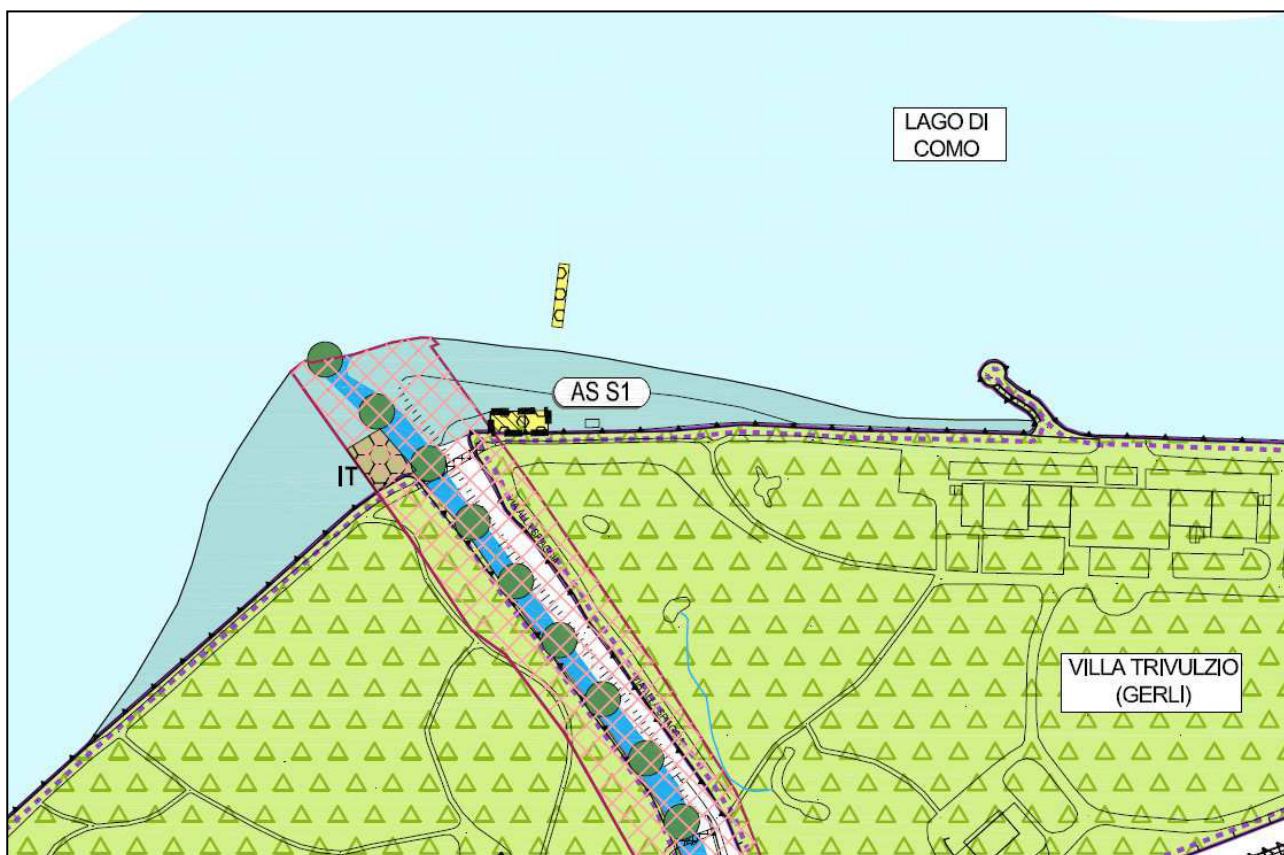


CAMPANILE E RUDERI DELLA CHIESA DI S.M. DI LOPPIA



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

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

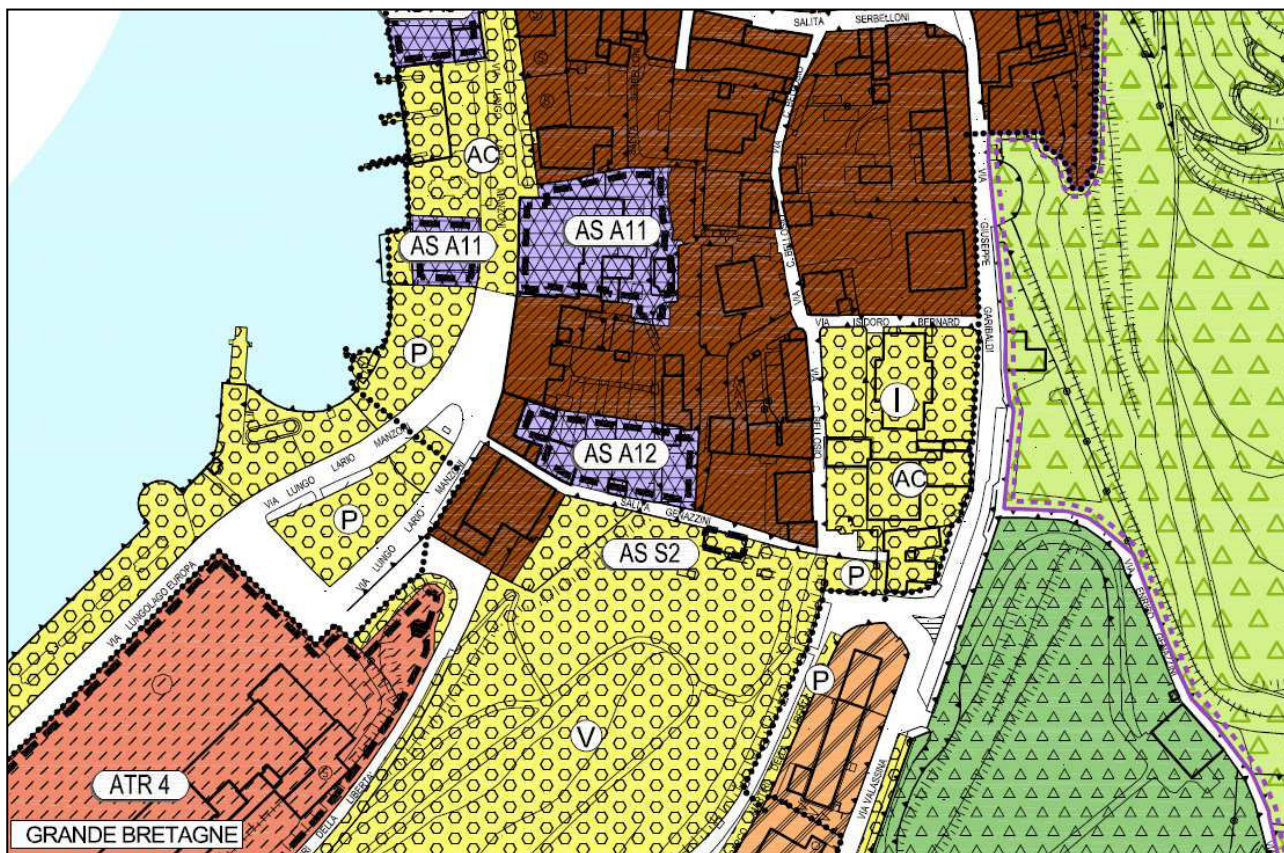
AS S1 - AMBITO SPECIALE DI S. GIOVANNI**INDIRIZZI**

Si prevede la trasformazione della tettoia esistente all'interno della spiaggia di S. Giovanni (in adiacenza al muro perimetrale di villa Trivulzio – Gerli) in una struttura chiusa, con la stesse dimensioni di quella attuale, destinata a servizio e a supporto dell'attività svolta all'interno dell'area (chiosco, distribuzione di cibo e bevande).

E' possibile realizzare, in continuità con la tettoia esistente, per un'altezza massima pari a quella del muro perimetrale di villa Trivulzio - Gerli e per una superficie massima di 30 mq, una struttura contenente locali comunque destinati a servizio e servizi igienici pubblici in sostituzione delle strutture esistenti attualmente presenti lungo il percorso di accesso alla spiaggia costeggiante il torrente Perlo, che saranno rimosse.

REALIZZAZIONE E GESTIONE

Le opere del presente ambito potranno essere realizzate e gestite dall'Amministrazione Comunale o in alternativa da privati, previo accordo con la stessa Amministrazione.

AS S2 - AMBITO SPECIALE DEL PARCO MARTIRI DELLA LIBERTA'

INDIRIZZI

Si prevede il recupero dell'edificio delle serre presente all'interno del parco Martiri della Libertà con la sua destinazione a servizi di supporto alla fruizione del parco stesso (chiosco, ...) o in alternativa per attività comunque destinate a servizi; l'intervento di recupero non potrà prevedere l'ampliamento della superficie esistente.

L'intervento dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri di specificità architettonica del volume esistente e non potrà prevederne la completa demolizione.

REALIZZAZIONE E GESTIONE

Le opere del presente ambito potranno essere realizzate e gestite dall'Amministrazione Comunale o in alternativa da privati.

L'eventuale realizzazione e/o gestione da parte di privati, individuati secondo le procedure di legge, dovrà avvenire sulla base di una convenzione che stabilisca i termini della concessione di suolo pubblico temporanea e rinnovabile e gli obblighi a carico della parte proponente.