

COMUNE DI LURAGO MARINONE

- Provincia di Como -



Piano di Governo del Territorio

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12
Legge per il governo del territorio

PIANO DELLE REGOLE

Norme di attuazione

VERSIONE DEFINITIVA

R 1.1

adozione Delibera Consiliare n° del

data:

approvazione Delibera Consiliare n° del

scala:

rev.n°: 0

Supporto tecnico alla VAS: Dott. Ing. Aurelio MARAZZI

Il Sindaco:

Autorità competente: Arch. Enrico CANTALUPPI

il Segretario:

1) PREMESSA

Il Piano delle Regole costituisce lo strumento atto a garantire le previsioni urbanistiche del PGT. In esso vengono definite le modalità d'intervento per tutte le zone del territorio comunale in relazione alle loro specifiche funzioni ed al contesto paesistico - ambientale.

Il PR recepisce le indicazioni dagli studi geologici ed idrogeologici e dalle indicazioni emerse in sede di valutazione ambientale.

Esso costituisce inoltre uno strumento di supporto per il Piano dei Servizi individuando le aree per le strutture pubbliche e di interesse generale dettandone la disciplina urbanistica.

E' finalizzato a facilitare le modalità d'intervento dettando le regole a cui attenersi per un corretto inserimento nel contesto del tessuto edificato. In tal senso individua e detta le norme specifiche per le destinazioni dei suoli e degli edifici, le modalità d'intervento sulle parti edificate e le trasformazioni individuate dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole disciplina l'attuazione delle previsioni del PGT nel rispetto delle norme regionali e nazionali.

Nella sua attuazione deve essere integrato e supportato dal Regolamento Locale d'Igiene, dalle normative dettate dallo studio sulle componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche, dal Regolamento Edilizio, e dall'eventuale Piano Acustico. In caso di contrasto tra i suddetti documenti il PR prevarrà solo sul Regolamento Edilizio comunale.

I contenuti del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Sono parte integrante del presente Piano delle Regole gli elaborati grafici descrittivi gli ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale ai fini della presente normativa:

- Tavola R2;
- Tavola R3;
- Tavola R4;
- Tavola R6;
- Tavola R7.

Il Piano delle Regole, per coerenza con il DP si prefigge di:

- Salvaguardare il tessuto urbano consolidato;

- Migliorare l'assetto del nucleo antico;
- Salvaguardare gli aspetti ambientali, paesistici e culturali presenti sul territorio;
- Semplificare le norme e le modalità d'intervento.

2) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI EDILIZI

L'attività edificatoria sul Comune di Lurago Marinone è valutata e regolata dai seguenti parametri e definizioni:

2.1) Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie di ambito comprendente sia la superficie fondiaria che le aree destinate agli standard urbanistici ed alle urbanizzazioni previste dal PGT per l'intero comparto in esame. Essa va considerata al netto delle sole aree eventualmente destinate dal PGT per la viabilità esterna al comparto stesso.

Essa è pertanto costituita dalle aree per le urbanizzazioni primarie (Up), urbanizzazioni secondarie (Us) e dalle aree destinate all'edificazione (Se).

Tutte le aree incluse nel perimetro del comparto, siano esse direttamente previste dal PGT oppure dal Piano attuativo individuato, concorrono alla determinazione della volumetria e delle Slp di competenza del comparto.

Riassumendo: $St = Se + Up + Us$

2.2) Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria si intende quella porzione di superficie territoriale esclusivamente destinata all'edificazione. Essa risulta quindi costituita dall'area del comparto dedotte le aree per opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Riassumendo: $Sf = St - (Up+Us)$

2.3) Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Sono escluse dal computo le gronde e le pensiline, gli aggetti decorativi ed i balconi a sbalzo fino a m 1,50 di sbalzo.

Sono escluse dal computo tutte le porzioni di fabbricato interrato, anche debordanti dal fabbricato, il cui estradosso della soletta di copertura sia inferiore alla quota naturale del terreno quando queste siano coperte da uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm.

Sono da computare anche tutte le superfici dei manufatti destinati a box oltre il limite del 1/10 del volume a cui sono pertinenziali e a ripostigli ricadenti sull'area di pertinenza, ad esclusione di quelli interrati.

2.4) Indice di fabbricabilità (If)

Indica il rapporto tra il volume totale o costruibile e la relativa superficie territoriale interessata.

Per gli ambiti soggetti a piani attuativi è rappresentato dal rapporto tra volume e superficie territoriale (Ift).

Per le attività edificatorie non soggette a piani esecutivi, l'indice è determinato dal rapporto tra volume edificato e/o edificabile e superficie fondiaria (Isf).

2.5) Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la superficie lorda di pavimento dei singoli piani e dei vani fuori terra, o interrati, o seminterrati, o contenuti in coperture in pendenza.

Non vengono conteggiate nella S.l.p.:

- Le superfici degli spazi coperti e aperti su due lati continui e comunque per una superficie complessiva inferiore al 20% della slp, realizzati in forma di porticato, loggia, balcone;
- I cavedi e gli spazi scoperti realizzati in forma di terrazzo;
- Le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- Le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in soprasuolo o in sottosuolo, comprese quelle di accesso e di manovra palesemente al servizio dell'unità principale, in tutti gli altri casi sarà necessaria la presentazione di

- vincolo pertinenziale alle unità, debitamente registrato alla Conservatoria dei Registri;
- Unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso nei limiti di 1/5 della superficie coperta del fabbricato;
 - Le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso, e compresi i vani di corsa degli impianti di sollevamento, locali macchina per ascensori;
 - Le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati con un'altezza interna non superiore a 2,50 mt, al servizio delle unità immobiliari. Ai fini della presente normativa si intendono per piani seminterrati quelli aventi la quota di intradosso della soletta in nessun punto superiore a mt. 1,20 misurata dallo spiccatto del marciapiede perimetrante la costruzione, o in sua mancanza, da quella del terreno;
 - I sottotetti con altezza media ponderale misurata all'intradosso degli elementi strutturali non superiore a mt. 2,20 calcolata dividendo il volume della parte del sottotetto la cui altezza superi mt. 1,50 per la superficie relativa (tale verifica va effettuata per ogni singolo vano previsto nel sottotetto);
 - Le superfici dei vani scala comuni a due o più alloggi;
 - **Costruzioni accessorie:** identificabili come quei fabbricati non abitabili realizzati con elementi leggeri, destinati al servizio di un fabbricato residenziale abitativo (depositi per attrezzi da giardinaggio, depositi per bricolage, ripostigli) con una superficie uguale o inferiore a 6 mq per ogni singola unità immobiliare, solo se di pertinenza ai fabbricati principali e con le seguenti caratteristiche
 - Altezza fuori terra: non superiore a mt. 2,40 misurata dallo spiccatto di campagna dell'estradosso della copertura nel caso di copertura piana e mt. 3,00 al colmo nel caso di copertura in pendenza;
 - Distanza dal ciglio stradale: quella stabilita dalla zona;

- Distanza dai confini: quella stabilita dalla zona;
- Distanza dai fabbricati: possono essere realizzati in aderenza al fabbricato matrice o ad altri fabbricati sia di tipo accessorio che principali esistenti sui confini se questi ultimi hanno pareti cieche. Non possono distare meno di mt. 5,00 da altri fabbricati situati fuori dal confine di proprietà e non aventi carattere accessorio.

Nel caso in cui le dimensioni delle costruzioni accessorie dovessero superare le dotazioni sopra riportate, la parte eccedente deve essere computata ai fini volumetrici con altezza virtuale di mt. 3,00 = o di S.l.p.

Le costruzioni accessorie non costituiscono superficie non residenziale ai fini della determinazione del contributo su costo di costruzione salvo che per le parti eccedenti ai limiti sopra stabiliti.

Nel caso di piani interrati, vanno comunque computate le superficie adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, locali agibili con permanenza anche discontinua di persone, aventi destinazioni d'uso non legate alla residenza.

2.6) Volume degli edifici (V)

E' da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di un massimo di mt. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza.

All'interno della zona A il volume esistente e di progetto è quello geometrico definito dal prodotto della superficie coperta (Ac) per l'altezza media fuori terra dell'edificio. Non sono compresi nel computo del volume unicamente le logge e i portici di cui il PGT prevede la conservazione.

2.7) Superficie a parcheggio privato (Spp)

E' costituita dalla superficie fondiaria destinata o da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli e che ricade entro il perimetro della superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio a cui è annessa.

Essa viene determinata in relazione al volume o alla Slp del fabbricato ed è comprensiva della necessaria area di manovra.

In ogni caso deve garantire la dimensione minima del posto auto pari a 2,50x5,00 mt.

Una quota pari al 30% della superficie minima dovuta a parcheggio, e comunque almeno un posto auto, deve essere collocata all'esterno degli accessi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare tale indicazione, la necessaria superficie ed il conseguente costo di realizzazione dei posti auto, dovrà essere monetizzato.

2.8) Area permeabile (Ap)

E' costituita dalla superficie fondiaria non coperta da fabbricati fuori terra, non interessata da porzioni di fabbricato interrato e non occupata in superficie da viali, rampe, percorsi pedonali, marciapiedi e comunque da strutture impermeabili o destinate ad esserlo.

2.9) Quota di riferimento (Qr) e altezza degli edifici (H)

E' la distanza tra la quota media del terreno naturale (o del marciapiede o del terreno sistemato considerando un riporto di terra massimo di 70 cm.) occupato dalla costruzione, sino all'intradosso dei solai superiori degli ultimi piani abitabili, anche se con copertura in pendenza, oppure fino alle quote di colmo nei casi di coperture con pendenza con altezza media interna di mt. 2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 1,50 per la superficie relativa.

Non si dovrà modificare la quota naturale del terreno verso i confini, nei termini disposti dal C.C. e senza produrre modifica all'andamento naturale delle acque, e fatto salvo per livellare la stessa allo stato di fatto delle aree confinanti. Nell'edificazione si dovrà tener conto delle quote delle aree circostanti che non dovranno essere aggravate da ulteriori riporti di terra.

Solo nei casi giustificati da esigenze di livellare una depressione del terreno o adeguare lo stesso alla quota stradale e in casi di comprovata particolarità di conformazione dei terreni, sarà possibile un riporto di terra calcolato mediamente pari a mt. 1,00.

La trincea scavata nel terreno per formare un'area atta a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali interrati o seminterrati non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore ad un intero lato dell'edificio escludendo le rampe di accesso.

Nel caso di un edificio costituito da un numero maggiore o uguale alle quattro unità e dove le altimetrie del suolo lo permettano senza aggravare le quote del terreno dei confinanti, il corsello di accesso alle autorimesse dovrà essere coperto da uno strato di terra di coltivo maggiore o uguale a 30 cm.

L'altezza media fuori terra degli edifici si ottiene dividendo la superficie di tutti i prospetti per il perimetro della costruzione.

2.10) Rapporto di copertura (Rc)

Rappresenta il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

$$Rc = Sc/Sf$$

2.11) Distanza tra fabbricati (Df)

Rappresenta la distanza misurata sulla proiezione orizzontale di tutti i fronti dell'edificio, finestrati e non, di due edifici anche ricadenti su uno stesso lotto con esclusione delle gronde, dei balconi o degli aggetti in genere non superiori a 1,50 m.

Le misure sono da effettuare perpendicolari al fronte della facciata e radiali in corrispondenza degli spigoli.

2.12) Distanza dai confini (Dc)

Rappresenta la distanza misurata sulla proiezione orizzontale del fronte dell'edificio prospiciente il confine di proprietà ed il confine stesso, con l'esclusione delle gronde, dei balconi o degli aggetti in genere non superiori a 1,50 m.

Le misure sono da effettuare perpendicolari al fronte della facciata e radiali in corrispondenza degli spigoli.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre sono equiparati ai confini di proprietà, ad esclusione delle zone o delle fasce di rispetto previste nella cartografia di PGT.

2.13) Distanza dalle strade (Ds)

Rappresenta la distanza misurata sulla proiezione orizzontale del fronte dell'edificio prospiciente il ciglio stradale esistente o quello fissato dalle previsioni di PGT.

Si misura perpendicolarmente al fronte della facciata e radialmente in corrispondenza degli spigoli, con l'esclusione delle gronde, dei balconi o degli aggetti in genere non superiori a 1,50 m.

Analoghi criteri sono adottati nei casi di verifica delle distanze nei confronti delle aree pubbliche esistenti o previste dal PGT.

2.14) Indice di permeabilità (Ip)

Rappresenta il rapporto tra superfici permeabili e superfici impermeabili sul lotto edificabile.

Sono escluse dalle verifiche le zone del vecchio nucleo.

3) CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Oltre alle prescrizioni di carattere generale, ogni singolo ambito del territorio comunale è soggetto alla verifica della disciplina urbanistica dettata dalle presenti norme.

Al riguardo, il territorio comunale è suddiviso in ambiti urbanistici la cui individuazione e classificazione è riportata sulle tavole allegate che fanno parte integrante del presente Piano delle Regole (PR) e che vengono di seguito elencate e descritte.

3.1) R2- Nucleo antico-classificazione

Il presente elaborato definisce la perimetrazione del nucleo esistente di antica formazione. Al suo interno vengono individuati:

- Gli edifici o aree residenziali;
- Le aree di pertinenza;
- Le costruzioni accessorie;
- I parcheggi pubblici esistenti;
- Gli ambiti per attrezzature religiose;
- I beni culturali.

Vengono inoltre individuate:

- La principale viabilità urbana;
- I principali percorsi pedonali.

3.2) R3- Nucleo antico-interventi sull'edificato

L'elaborato individua, all'interno della perimetrazione del nucleo esistente di antica formazione:

- Edifici ristrutturati, cioè tutti gli immobili oggetto di interventi di ristrutturazione e risanamento effettuati in tempi recenti e che pertanto si ritengono consolidati nella loro funzione tipologica ed abitativa;
- Edifici da ristrutturare, cioè tutte le porzioni di fabbricati le cui condizioni tipologiche e strutturali sono meritevoli di interventi di ristrutturazione e di risanamento per raggiungere standard qualitativi idonei alle nuove esigenze abitative;

- Edifici rustici da ristrutturare, considerando tali tutte le porzioni di fabbricati di origine rurale le cui funzioni storiche sono state superate e che pertanto sono meritevoli di essere recuperati per nuove funzioni coerenti con l'ambito di appartenenza.

Vengono inoltre individuati gli elementi architettonici che per tipologia o caratteristiche estetiche o funzionali meritano di essere conservati o valorizzati. Essi coincidono essenzialmente con portoni, archi o elementi decorativi che caratterizzano gli accessi ai cortili o le comunicazioni tra comparti.

Sono inoltre identificate le costruzioni accessorie prive di alcun riferimento storico o caratteristica architettonica.

3.3) R4- Nucleo antico-piano dei colori

L'elaborato prende in esame tutti gli edifici esistenti all'interno della perimetrazione del centro storico rilevando, principalmente per gli edifici sul fronte strada, il colore esistente.

Per tutti gli edifici non tinteggiati o per i quali dovranno essere effettuati interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo o recupero funzionale, viene proposto un colore che armonizzi con i comparti limitrofi.

La valutazione finale dovrà comunque essere effettuata dalla Commissione per il Paesaggio di cui il Comune di Lurago Marinone sarà dotato.

3.4) R5- Vincoli e tutele

La tavola evidenzia gli elementi base relativi alle caratteristiche ambientali e culturali dell'intero territorio.

E' evidenziata la componente ecologica comprendente le aree sorgenti di biodiversità ed i corridoi ecologici.

Sono classificate le strade extraurbane e quelle di comunicazione locale. Vengono individuate le aree di tutela come classificate dallo studio geologico effettuato a supporto del PGT, i beni di interesse paesaggistico e ambientale ed il perimetro del parco naturale regionale " Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate".

Sono inoltre individuate le fasce di rispetto dai pozzi e dalle sorgenti ad uso acquedottistico, la fascia di rispetto cimiteriale come definita dal Piano Cimiteriale vigente e le fasce di rispetto stradale.

L'elaborato evidenzia inoltre i beni culturali presenti sul territorio.

3.5) R6- Unità di paesaggio e classi di sensibilità

La tavola in oggetto, riassumendo gli elementi base presenti sul territorio, analizza lo stesso in relazione alle caratteristiche ambientali e del paesaggio al fine di determinare le classi di sensibilità paesistica come previsto dal Piano Territoriale Regionale.

3.6) R7- Classificazione del territorio

Costituisce la tavola rappresentativa del territorio nelle sue funzioni. In essa sono individuati tutti gli ambiti presenti e per ciascuno le specifiche funzioni. Se ne riporta il seguente elenco completo:

- Ambito storico:
 - Nucleo antico;
- Ambiti residenziali:
 - Ambito residenziale di interesse paesistico - ambientale;
 - Ambito residenziale consolidato;
 - Ambito residenziale non soggetto a convenzione;
 - Ambito residenziale soggetto a convenzione;
 - Ambito di trasformazione residenziale;
 - Edifici meritevoli di particolare tutela;
 - Edilizia economico popolare PEEP;
 - Edifici di tipo residenziale in zona impropria.
- Ambiti produttivi:
 - Ambito produttivo consolidato;
 - Ambito produttivo in previsione;
 - Ambito di trasformazione produttiva;
 - Edificato di tipo produttivo in zona impropria.
- Ambiti per servizi di interesse pubblico:
 - Attrezzature scolastiche;
 - Attrezzature civiche;

- Attrezzature religiose;
- Verde, sport e tempo libero in previsione di PGT;
- Ambiti per impianti di interesse comune;
- Parcheggi;
- Verde, sport e tempo libero esistente da dismettere.
- Ambiti della mobilità:
 - Viabilità locale;
 - Viabilità extraurbana secondaria;
 - Piste ciclabili;
 - Percorsi extraurbani;
 - Viabilità in previsione;
 - Piste ciclabili in previsione.
- Ambiti speciali:
 - Aree da rifunzionalizzare.
- Ambiti agricoli e boschivi:
 - Aree boscate;
 - Prati, radure o aree agricole;
 - Ambiti agricoli soggetti alla normativa del "Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate";
 - Zone agricole soggette alla normativa del "Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate";
- Ambiti di salvaguardia:
 - Corridoi ecologici da salvaguardare;
 - Limite Parco Naturale Regionale "Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate";
- Altri ambiti:
 - Fasce di rispetto stradale;
 - Zona di rispetto cimiteriale.

4) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

In tutto l'ambito del territorio comunale gli interventi edilizi ammessi devono rispondere alla classificazione disposta dall'Art.27 della Legge Regionale 11/2005 e successive modifiche ed integrazioni come di seguito riportati:

- a) *Interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;*
- b) *Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;*
- c) *Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*
- d) *Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in*

parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovo elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) *Interventi di nuova costruzione*, *quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dalle lettere precedenti e precisamente:*

- 1) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;*
- 2) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- 3) La realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- 4) Numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n.129 del 2006);*
- 5) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
- 6) Gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;*
- 7) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove*

- comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;*
- f) *Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

5) MODALITA' D' INTERVENTO

CENTRO STORICO – AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

Tutti gli edifici e le aree ricadenti nell'ambito del centro storico sono classificati e normati in relazione alle caratteristiche, alle consistenze, alle tipologie ed alle destinazioni d'uso individuate sul posto e riassunte sulle tavole R2 - R3 - R4 allegate al presente Piano delle Regole.

5.1) Edifici esistenti (tav. R2)

Sono costituiti da tutte le costruzioni o aree già edificate con presenza di volumi aventi caratteristiche, consistenza e destinazione diverse ma tali da contenere o poter contenere funzioni compatibili con la destinazione del comparto.

Al riguardo si riconosce quale destinazione prevalente quella residenziale con essa compatibile.

Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e formali che caratterizzano il comparto, con particolare riguardo agli elementi architettonici tipici della tradizione locale presenti in loco.

Essi devono avvenire in relazione alle categorie di intervento determinate dalla valutazione dello stato dei luoghi con specifico riferimento alla tavola R3 allegata.

5.2) Edifici ristrutturati (tav. R3)

Sono gli edifici esistenti in buone condizioni e/o oggetto di interventi di ristrutturazione in tempi recenti per i quali è già definita la loro

consistenza volumetrica e la destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza.

Per tale tipologia di edifici sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria limitatamente agli interventi di adeguamento funzionale senza modifiche estetiche né ampliamenti di volume.

E' consentito l'eventuale recupero del sottotetto, nei limiti dimensionali di cui all'art. 63, comma 6 della Legge Regionale 11/2005, a condizione che lo stesso avvenga entro i volumi esistenti e senza alterazione dell'altezza e della tipologia delle falde. Le eventuali aperture per garantire il raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti dei vani d'abitazione dovranno essere esclusivamente ricavati nelle pareti verticali o integrati nella falda con esclusione della formazione di abbaini.

Parametri di zona:

volume	come esistente
superficie coperta	come esistente
altezza	come esistente

5.3) Edifici da ristrutturare (tav.R3)

Sono gli edifici con caratteristiche residenziali la cui consistenza volumetrica e la destinazione d'uso è residenziale o con essa compatibile ma che, per degrado strutturale o vetustà, richiedono interventi migliorativi. Per tale tipologia di edifici sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione, ivi compresa la demolizione e ricostruzione; il tutto nel rispetto delle dimensioni planivolumetriche esistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione su fronti strada, l'Amministrazione Comunale potrà valutare nuovi allineamenti o lievi arretramenti che siano migliorativi della viabilità veicolare o pedonale.

E' consentito l'eventuale recupero del sottotetto, nei limiti dimensionali di cui all'art. 63, comma 6 della Legge Regionale 12/2005, a condizione che lo stesso avvenga entro i volumi esistenti e senza alterazione dell'altezza e della tipologia delle falde. Le

eventuali aperture per garantire il raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti dei vani d'abitazione dovranno essere esclusivamente ricavati nelle pareti verticali o integrati nella falda con esclusione della formazione di abbaini.

Parametri di zona:

volume	come esistente
superficie coperta	come esistente
altezza	come esistente

5.4) Edifici rustici da ristrutturare (tav.R3)

Sono gli edifici costituiti da vecchi fabbricati ex agricoli in ambito storico. Per tali edifici è consentita la trasformazione con funzioni residenziali o compatibili con essa mediante interventi di ristrutturazione, ivi comprese demolizione e ricostruzione.

Tali trasformazioni devono rispettare la tipologia edilizia prevalente in zona, gli allineamenti e le altezze di gronda e di colmo del fabbricato originario.

In ogni caso il volume massimo realizzabile non deve superare il volume esistente valutato nei termini di cui all'apposito articolo.

Nella trasformazione devono essere garantiti i parcheggi privati al servizio delle nuove unità immobiliari, nel limite di almeno un posto auto per ogni unità.

Tali parcheggi devono essere recuperati al piano terra dell'edificio stesso o nell'ambito di intervento. Soluzioni diverse, con collocazione su aree diverse ma comunque legate da vincolo pertinenziale con l'unità immobiliare prevista dall'intervento stesso, devono essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.

Qualora l'edificio da trasformare sia già in parte adibito ad autorimessa al servizio di altri fabbricati esistenti, la dotazione minima di autorimessa deve essere aggiunta a quella esistente.

5.5) Edifici in fase di progetto o in corso di ristrutturazione (tav.R3)

Appartengono a questa categoria le porzioni di immobili esistenti per le quali sono stati rilasciati permessi di costruire o DIA prima dell'entrata in vigore delle presenti norme e i cui lavori sono in corso d'opera o devono essere attuati.

Per tali interventi restano in vigore le norme e le prescrizioni che hanno consentito l'attuazione dell'intervento fino al termine di validità del provvedimento autorizzativo. A conclusione dell'intervento per il comparto interessato sarà adottato quanto previsto dall'art. 5.2 dove è consentito solamente la manutenzione straordinaria e ordinaria.

5.6) Attrezzature civiche (tav.R3)

Rappresentano i comparti destinati ad accogliere le attrezzature sociali, culturali, amministrative, assistenziali, sanitarie o comunque con finalità pubbliche.

Su tali aree gli interventi saranno oggetto di specifici progetti pubblici anche in relazione al Piano dei Servizi.

Le nuove costruzioni dovranno comunque salvaguardare le caratteristiche formali, ambientali e paesistiche esistenti.

Ove previsto, gli interventi saranno preordinati alle autorizzazioni da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali.

5.7) Ambiti per attrezzature religiose (tav.R3)

Sono considerate attrezzature religiose gli edifici di culto e le attrezzature per lo svolgimento delle attività educative e/o culturali.

Esse sono confermate nella loro funzione e nella loro consistenza.

Sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di restauro conservativo nel rispetto delle caratteristiche formali, architettoniche ed artistiche

5.8) Costruzioni accessorie (tav.R3)

Sono considerate costruzioni accessorie le piccole costruzioni al servizio degli edifici principali esistenti e con destinazione a ripostiglio o autorimessa.

Vengono confermate nella loro funzione solo se regolarmente autorizzate.

Nei cortili del vecchio nucleo e nelle aree di pertinenza dei fabbricati ivi presenti, non sono ammesse nuove costruzioni accessorie.

5.9) Vincolo ambientale – paesaggistico soggetto al parere della Soprintendenza (tav.R3)

La tavola R3 allegata individua i fabbricati con caratteristiche storiche, artistiche e culturali per le quali è prescritta la salvaguardia.

Per tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione o di risanamento conservativo.

Ogni attività deve comunque ottenere il preventivo nulla-osta da parte della Soprintendenza ai Beni Artistici e Culturali.

5.10) Aree a standard (tav.R3)

Sono le aree destinate ai servizi di uso pubblico o alla realizzazione di nuove strutture finalizzate esclusivamente alla realizzazione di opere al servizio della collettività.

Su dette aree, in relazione alle specifiche destinazioni ed esigenze, l'Amministrazione Comunale può intervenire previo approvazione di apposito progetto.

Non è di norma ammesso l'intervento di privati che potranno comunque sostituirsi alla pubblica amministrazione a seguito di convenzioni attuative che garantiscano comunque la finalità pubblica.

5.11) Elemento architettonico puntuale da conservare e valorizzare (tav.R3)

La tavola R3 individua le strutture e gli elementi tipici presenti nel vecchio nucleo e che caratterizzano il comparto.

Oltre alle strutture di particolare pregio paesistico, storico ed ambientale, sono individuati archi, sottopassi e portoni. Tali strutture devono essere salvaguardate e recuperate in base alla loro tipologia e alla loro funzione e nel rispetto dei materiali tipici dei luoghi.

5.12) Beni culturali (tav.R3)

Sono rappresentati da edifici che per caratteristiche architettoniche, storiche o artistiche sono da considerare meritevoli di salvaguardia e protezione. Su tali edifici non è ammesso alcun intervento senza il preventivo parere ed il consenso della soprintendenza ai Beni Culturali.

Sono ammessi esclusivamente l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.

5.13) Aree pertinenziali

Le aree così classificate costituiscono gli spazi privati destinati al verde o ai cortili privati al servizio delle abitazioni.

Dette aree devono essere confermate nella loro destinazione e funzione.

Le pavimentazioni sono ammesse solo ed esclusivamente negli spazi destinati al transito, alla sosta, agli accessi degli edifici ed alle porzioni circostanti gli stessi a garanzia della salubrità delle murature. Tali pavimentazioni devono essere eseguite in pietra naturale o in masselli autobloccanti in colori antichizzati.

E' comunque preferibile che le zone di transito veicolare siano marcate con lastre di pietra naturale.

Tutti i piazzali, i cortili ed i percorsi, anche pedonali, devono essere dotati di idonea tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Nei cortili non sono ammesse recinzioni né la realizzazione di costruzioni accessorie.

Le strutture edilizie e gli accessori esistenti, regolarmente autorizzati ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, vengono

confermati nella loro funzione e, se destinati ad autorimesse, non possono subire mutamento d'uso.

Le aree a verde presenti devono essere mantenute e potenziate con incremento di vegetazione arborea od arbusti.

Le aree pertinenziali sono di norma inedificabili, salvo la realizzazione di parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti, da attuare ai sensi dell' art. 9 della Legge 122/99.

5.14) Piano dei colori

Al fine di valorizzare il contesto storico, paesistico ed ambientale del vecchio nucleo di Lurago Marinone, è stata redatta una proposta di Piano dei colori.

Tutti gli interventi di ristrutturazione, recupero o ricostruzione programmati che interessano edifici ricadenti entro la perimetrazione del nucleo di antica formazione, sono soggetti alla valutazione ed attuazione di tale piano dei colori.

In sede di progetto, in considerazione dello stato dei luoghi e del tipo di intervento, deve essere proposto il colore da attuare per le facciate, sulla base delle indicazioni di cui alla tavola R4.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà autorizzare o dare indicazioni in merito alla tinteggiatura da adottare per tutti i fronti esterni.

Al fine di evitare che gli edifici ristrutturati rimangano incompleti a tempo indeterminato, è fatto obbligo di completare e tinteggiare entro i termini di validità degli atti abilitativi l'intervento.

A garanzia del rispetto dei termini e delle modalità esecutive, il Comune richiede un deposito cauzionale (polizza fidejussoria).

5.15) Parcheggio pubblico

Sono considerati parcheggi pubblici le aree adeguatamente attrezzate per consentire il parcheggio e la sosta di autoveicoli negli spazi laterali alla strada ed alle piazze.

Le superfici destinate a parcheggio devono essere regolamentate con idonea segnaletica, pavimentate e dotate di tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Ove possibile devono essere delimitate dalla viabilità principale con appositi accessi che regolamentino la viabilità interna.

Su tali aree è vietata qualsiasi forma di costruzione ad esclusione di eventuali strutture di custodia.

Le aree destinate a parcheggio devono possibilmente essere arredate con idonee pavimentazioni.

5.16) Viabilità interna

La viabilità interna al vecchio nucleo è confermata nella sua consistenza ed estensione, così come nelle dimensioni e nel calibro.

Le sedi stradali di tutti i tracciati interni devono essere pavimentate in modo stabile.

Tali pavimentazioni potranno essere realizzate con manto bituminoso fino al completamento degli interventi di risanamento e recupero di tutti i fabbricati fronteggianti.

A completamento dei lavori di risanamento edilizio e dei conseguenti collegamenti interrati dei servizi, le strade interne al vecchio nucleo potranno essere ripavimentate in pietra naturale.

5.17) Percorsi pedonali

Sono individuati nel centro storico i principali percorsi che storicamente hanno rappresentato e che costituiscono tuttora i collegamenti tra i comparti e le vie del nucleo antico.

Tali percorsi sono confermati nella loro consistenza e funzione.

Con lo sviluppo edilizio ed urbanistico dei comparti devono essere recuperati ed adeguatamente pavimentati in relazione alla loro posizione e conformazione e nel rispetto della tipologia adottata per i cortili e per le strade a cui sono collegati.

5.18) Edifici rustici soggetti a norma specifica

La Tav. R3 individua gli edifici rustici in particolare degrado la cui funzione originaria costituiva in prevalenza la funzione accessoria all'attività rurale.

Cessata la loro funzione originaria, al fine di garantire un razionale recupero funzionale, architettonico ed ambientale, è previsto il recupero dei volumi esistenti mediante ristrutturazioni, con interventi puntuali da attuare sulla base di una specifica norma di attuazione che metta in risalto la loro caratteristica tipologica nel contesto urbano di appartenenza.

Tale studio, effettuato di recente ad integrazione e a supporto del P.R.G., aveva analizzato ed individuato ogni singolo comparto mettendo in evidenza le caratteristiche formali, architettoniche e funzionali dei rustici meritevoli di essere recuperati e valorizzati. Ritenendo tale lavoro tuttora valido, si è ritenuto di riproporlo salvo alcuni adeguamenti e rettifiche considerate applicabili in funzione delle esperienze emerse nella prima fase attuativa del P.R.G.

Pertanto, per ogni edificio individuato, si propone di seguito una scheda normativa con le modalità d'intervento ricavate dal citato precedente studio sul vecchio nucleo.

In tali edifici sono ammessi esclusivamente la residenza, gli studi professionali e comunque le attività compatibili con la zona residenziale.

Fienile n.1Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e/o a locali accessori non abitabili (cantina, lavanderia). Il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. La facciata al piano terra potrà avere solo poche, piccole aperture vetrate, mentre le porte dei garages dovranno essere intonacate con telaio di supporto in ferro o con altro materiale di colore medesimo all'intonaco, purché venga garantita la realizzazione a filo di muro in modo da mimetizzarsi con la facciata intonacata. La facciata al primo piano dovrà mantenere integralmente le grandi aperture esistenti che potranno essere vetrate, oppure oscurate fino al 50% delle aperture esistenti anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non odulata. Sul lato nord-est verso la strada dovrà obbligatoriamente essere mantenuto il crocino in mattoni, dietro il quale potrà essere montata una vetrata. I serramenti e i pannelli di tamponamento al primo piano dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni. Il tetto potrà essere leggermente modificato nella falda sul lato nord per creare un eventuale terrazza.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Soppalco sopra il primo piano:	Slp al 50% della slp del primo piano

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n. 2Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e/o a locali accessori non abitabili (cantina, lavanderia) oppure a funzioni terziarie, commerciali o ricettive. Il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. Le facciate al piano terra e al primo piano dovranno valorizzare le caratteristiche pilastrature in mattoni, mantenendo integralmente le grandi aperture esistenti, che potranno essere vetrate oppure oscurate fino al 50% delle aperture esistenti anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata. La facciata del piano terra potrà essere modificata per creare grandi aperture analoghe a quelle del primo piano. I serramenti e i pannelli di tamponamento dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Soppalco sopra il primo piano:	Slp al 50% della slp del primo piano

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Progetto indicativo

A titolo esemplificativo gli operatori potranno prendere visione dei progetti di studio redatti da un Laboratorio di progettazione organizzato con la Facoltà di Architettura dell'Università di Ferrara e con l'Ordine degli Architetti della Provincia di Como, agli atti del Comune.

Fienile n. 3Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Tutto il volume ristrutturato sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenuti solo i 4 robusti pilastri in mattoni agli angoli dell'edificio, mentre il tetto potrà essere rifatto con un'unica falda inclinata. I pilastri e il tetto potranno essere rialzati di circa 1 metro in modo da poter creare un'unità abitativa organizzata su tre livelli (piano terra + due livelli di soppalchi). Le facciate al piano terra dovranno essere chiuse sui lati sud ed ovest e potranno avere solo piccole aperture vetrate, mentre potranno essere molto aperte sui lati nord e est.

Le facciate ai livelli superiori dovranno valorizzare le caratteristiche pilastrature in mattoni, mantenendo le grandi aperture esistenti, che potranno essere vetrate oppure oscurate fino al 50% delle aperture esistenti anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata. La facciata del piano terra potrà essere modificata per creare grandi aperture analoghe a quelle del primo piano. I serramenti e i pannelli di tamponamento dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:

Slp come da rilievo

Soppalchi al primo e secondo livello In totale al 130% della slp del piano terra

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Progetto indicativo

A titolo esemplificativo gli operatori potranno prendere visione dei progetti di studio redatti da un Laboratorio di progettazione organizzato con la

Facoltà di Architettura dell'Università di Ferrara e con l'Ordine degli Architetti della Provincia di Como, agli atti del Comune.

Fienile n. 4

Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale anche mediante demolizione e fedele ricostruzione dei volumi esistenti. Al piano terra si dovrà obbligatoriamente mantenere il portico aperto che potrà essere usato per il posteggio di un'automobile. I locali del piano terra e del primo piano saranno ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto.

Nella facciata del piano terra potranno essere create nuove piccole aperture vetrate. Nella facciata al primo piano si dovranno mantenere integralmente le grandi aperture esistenti, che potranno essere vetrate, e si potranno inoltre ingrandire le due aperture esistenti sul lato della strada. I serramenti e i pannelli di tamponamento dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:

Slp come da rilievo

Piano primo:

Slp come da rilievo

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.5Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e/o a locali accessori non abitabili (cantina, lavanderia). I piani superiori saranno ad uso residenziale: oltre al primo piano, in ragione della grande altezza dell'edificio potranno essere creati due ulteriori livelli di soppalchi che potranno raddoppiare la superficie abitabile del primo piano. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. La facciata al piano terra potrà avere solo poche, piccole aperture vetrate, mentre le porte dei garages dovranno essere mimetizzate con la facciata intonacata. La facciata al primo piano dovrà mantenere integralmente le grandi aperture esistenti che potranno essere vetrate, oppure oscurate fino al 50% delle aperture esistenti anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata. I serramenti e i pannelli di tamponamento al primo piano dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Soppalco sopra il primo piano: da	Slp al 100% della slp del primo piano, da ripartire necessariamente su due diversi livelli

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.6Modalità d'intervento

Restauro

Regole d'intervento

L'intervento di restauro conservativo dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale, pur rispettando integralmente i caratteri architettonici e costruttivi originari dell'edificio. Si tratta infatti di un esempio molto raro di edificio che ha conservato integri tutti gli elementi caratteristici della costruzione tradizionale rurale, sia negli elementi in muratura di mattoni sia negli elementi in legno. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. Non potranno essere chiusi con vetrate il portico del piano terra e la galleria al primo piano.

Per quanto riguarda tutte le altre regole d'intervento vanno integralmente rispettate le prescrizioni e indicazioni generali riguardanti il restauro.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:

Slp come da rilievo

Piano primo:

Slp come da rilievo

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.7Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e/o a locali accessori non abitabili (cantina, lavanderia). I piani superiori saranno ad uso residenziale: oltre al primo piano, in ragione della grande altezza dell'edificio potranno essere creati due ulteriori livelli di soppalchi che potranno raddoppiare la superficie abitabile del primo piano. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. La facciata al piano terra potrà avere solo poche, piccole aperture vetrate, mentre le porte dei garages dovranno essere mimetizzate con la facciata intonacata, creando l'immagine di uno zoccolo continuo sul quale poggiano i possenti pilastri in mattoni. La facciata dei piani superiori dovrà mantenere integralmente le grandi aperture esistenti che potranno essere vetrate, oppure oscurate fino al 50% delle aperture esistenti anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata. I serramenti e i pannelli di tamponamento al primo piano dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni. Il nuovo tetto potrà anche essere realizzato con struttura in ferro e copertura in lamiera di ferro; le pendenze attuali della copertura non dovranno comunque essere modificate.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Soppalco sopra il primo piano:	Slp al 100% della slp del primo piano, da
	ripartire necessariamente su due diversi livelli

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Progetto indicativo

A titolo esemplificativo gli operatori potranno prendere visione dei progetti di studio redatti da un Laboratorio di progettazione organizzato con la Facoltà di Architettura dell'Università di Ferrara e con l'Ordine degli Architetti della Provincia di Como, agli atti del Comune.

Fienile n.8Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e a locali residenziali. Il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. La facciata al piano terra sul lato sud potrà avere solo poche, piccole aperture vetrate, mentre le porte dei garages dovranno essere intonacate con telaio di supporto in ferro o con altro materiale di colore medesimo all'intonaco, purché venga garantita la realizzazione a filo muro in modo da mimetizzarsi con la facciata intonacata. Sul lato nord verso la strada potranno essere riaperte le finestre murate al piano terra. Sul lato ovest potrà essere demolita la tettoia esistente in modo da poter creare grandi aperture al piano terra verso il giardino (l'eventuale volume demolito potrà essere riproposto in altra sede all'interno del giardino di proprietà); lungo Via Papa Giovanni XXIII si potrà inoltre sostituire la cinta esistente metallica con un muro pieno in muratura alto mt. 2, in modo da garantire la necessaria privacy del piccolo giardino. La facciata al primo piano dovrà mantenere integralmente le grandi aperture esistenti sul lato sud che potranno essere vetrate, oppure oscurate fino al 50% delle aperture esistenti anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata. Sul lato nord verso la strada dovrà obbligatoriamente essere mantenuto il crocino in mattoni, dietro il quale potrà essere montata una vetrata. Sul lato ovest, il tamponamento in mattoni potrà essere sostituito con una nuova facciata trasparente che abbia lo stesso carattere architettonico della facciata sud. Tutti i serramenti e i pannelli di tamponamento al primo piano dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:

Slp come da rilievo

Piano primo:	Slp come da rilievo
Soppalco sopra il primo piano:	Slp al 50% della slp del primo piano
<u>Modalità di attuazione</u>	Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.9Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra potrà essere destinato al parcheggio o a finzioni abitative. Il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. Il fronte nord verso Vicolo Marinoni dovrà mantenere piccole aperture che potranno essere leggermente modificate nel numero e nella posizione. La facciata sud verso la corte dovrà invece mantenere solo i grandi pilastri in mattoni su doppia altezza, mentre il muro di tamponamento al piano terra potrà essere demolito. La nuova facciata sud dovrà essere vetrata per almeno il 50% della superficie, mentre il resto della superficie potrà essere chiuso anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata. I serramenti e i pannelli della facciata sud dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:

Slp come da rilievo

Piano primo:

Slp come da rilievo

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.10Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e/o a locali di abitazione. Il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, La facciata al piano terra potrà avere solo poche, piccole aperture vetrate, mentre le porte dei garages dovranno essere mimetizzate con la facciata intonacata. Si accetta anche l'uso di una rifinitura con un materiale diverso dall'intonaco, a condizione che venga garantita la realizzazione a filo della muratura, con la stessa colorazione.

La facciata al primo piano dovrà mantenere integralmente le grandi aperture esistenti che potranno essere vetrate, oppure oscurate fino al 50% delle aperture esistenti anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata. I serramenti e i pannelli di tamponamento al primo piano dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Soppalco sopra il primo piano:	Slp al 70% della slp del primo piano

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Progetto indicativo

A titolo esemplificativo gli operatori potranno prendere visione dei progetti di studio redatti da un Laboratorio di progettazione organizzato con la Facoltà di Architettura dell'Università di Ferrara e con l'Ordine degli Architetti della Provincia di Como, agli atti del Comune.

Fienile n.11

Modalità d'intervento Ristrutturazione con
ampliamento

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dei volumi esistenti con ampliamento per ottenere un'unità abitativa. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e/o a locali di abitazione. Il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà ricostruire un'unità formale tra i tre frammenti esistenti e per questo dovrà costruire un nuovo tetto continuo che prolunghi la sagoma volumetrica dell'edificio posto sul confine sud fino a congiungersi con la testata sud del fienile n.10, inglobando i pilastri in mattoni che definiscono il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nei pilastri, mentre la gronda e il colmo del tetto potranno essere leggermente rialzati per poter rendere abitabile il primo piano. La facciata al piano terra potrà avere solo poche, piccole aperture vetrate sul lato est verso il cortile, mentre sul lato sud potrà aprirsi completamente su un piccolo giardino pergolato.

La facciata al primo piano dovrà invece avere grandi aperture vetrate in modo da mettere in risalto i pilastri in mattoni. I nuovi tamponamenti al piano terra e i serramenti al primo piano dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra: Slp come da rilievo
Piano primo: Slp come da rilievo

Modalità di attuazione Permesso di costruire convenzionato

Progetto indicativo

A titolo esemplificativo gli operatori potranno prendere visione dei progetti di studio redatti da un Laboratorio di progettazione organizzato con la Facoltà di Architettura dell'Università di Ferrara e con l'Ordine degli Architetti della Provincia di Como, agli atti del Comune.

Fienile n.12Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio, a locali accessori non abitabili (cantina, lavanderia) o a locali residenziali, mentre il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, mentre la gronda e il colmo del tetto potranno essere leggermente rialzati per poter creare un soppalco che copra il 50% della superficie del primo piano. I portoni dei garages al piano terra dovranno necessariamente essere in legno ed essere montati in posizione arretrata rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni. La facciata al primo piano dovrà mantenere integralmente le grandi aperture esistenti, con serramenti su tutta altezza che dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Soppalco sopra il primo piano	Slp al 50% della slp del primo piano

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.13Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio, e/o a locali di abitazione mentre il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà conservare e valorizzare i pilastri in mattoni e il muro con tipico crocino in mattoni sul lato est che definiscono il particolare carattere architettonico dell'edificio, con la possibilità di ricostruire con nuovi materiali leggeri il volume abitativo del piano superiore.

Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nei pilastri e nei muri in mattoni, mentre la gronda e il colmo del tetto potranno essere leggermente rialzati in modo da ottenere una buona abitabilità del primo piano. Il nuovo volume abitativo potrà anche essere realizzato necessariamente in materiali leggeri (legno, ferro, lamiera di ferro non ondulata e vetro), mentre le nuove facciate dovranno necessariamente essere arretrate rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:

Slp come da rilievo

Piano primo:

Slp come da rilievo

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.14Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento, dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e a locali residenziali. I piani superiori saranno ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. La facciata al piano terra potrà avere solo poche, piccole aperture vetrate, mentre le porte dei garages dovranno essere mimetizzate con la facciata intonacata. La facciata dei piani superiori dovrà mantenere integralmente i caratteristici archi ribassati e le grandi aperture esistenti che potranno essere vetrate, oppure oscurate fino al 50% delle aperture esistenti anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata. Anche la facciata del secondo piano dovrà avere grandi aperture con caratteri architettonici simili a quelli del primo piano. Il tamponamento del muro sud al secondo piano potrà essere demolito, in modo da creare una grande vetrata che apra la vista al di sopra dei tetti delle case vicine.

I nuovi serramenti e i pannelli di tamponamento dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni. In corrispondenza delle travi che sporgono a sbalzo a livello del secondo piano potranno essere creati balconi in ferro e legno.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione parziale e/o totale. Prima della demolizione dovranno essere eseguiti i rilievi dettagliati degli elementi architettonici caratteristici (ad esempio pilastri ed archi) per i quali è richiesta la ricostruzione fedele utilizzando i medesimi materiali recuperati.

Soluzioni diverse e comunque aderenti allo stato dei luoghi dovranno essere valutati e definiti con parere della commissione paesaggistica e del Responsabile del Servizio.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Piano secondo:	Slp come il primo piano
<u>Modalità di attuazione</u>	Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.15Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e/o a locali di abitazione. Il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà conservare e valorizzare i pilastri in mattoni e il muro con tipico crocino in mattoni lungo Vicolo Madonnina che definiscono il particolare carattere architettonico dell'edificio, con la possibilità di ricostruire con nuovi materiali leggeri il volume abitativo del piano superiore. Anche il muro cieco in mattoni che delimita l'edificio lungo il confine sud dovrà essere conservato e valorizzato. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nei pilastri e nei muri in mattoni, mentre la gronda e il colmo del tetto potranno essere leggermente rialzati in modo da ottenere una buona abitabilità del primo piano. Dove le altezze dell'edificio lo consentono, potrà essere realizzato un secondo piano. Le nuove facciate dovranno necessariamente essere arretrate rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Piano secondo:	Slp max. al 100% del primo piano

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.16

Modalità d'intervento Ristrutturazione e risanamento conservativo

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale, pur offrendo la possibilità di un attraversamento pedonale che colleghi la corte interna con il grande vuoto ad uso standard urbanistico lungo Via Papa Giovanni XXIII. Il piano terra sarà destinato a parcheggio e/o a locali di abitazione. I piani superiori saranno ad uso residenziale. L'intervento dovrà ricostruire un'unità formale tra i frammenti esistenti e per questo dovrà costruire un nuovo tetto continuo che colleghi il volume sul lato est con il volume crollato sul lato ovest. Dovrà essere necessariamente previsto un collegamento pedonale con l'area PEEP limitrofa la cui localizzazione sarà da definire in sede progettuale. Ai piani superiori potranno essere realizzati solo scale, ascensore, ballatoi e terrazze ad esclusione di ogni spazio abitativo. Per compensare questa perdita di superficie abitabile, il volume crollato potrà essere ricostruito con un'altezza di tre piani invece dei due preesistenti, in modo da unificare l'altezza con il corpo di fabbrica da risanare sul lato est. Le facciate ai piani superiori dovranno avere grandi aperture vetrate, in modo da mettere in risalto i pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come al piano terra
Piano secondo:	Slp come al piano primo

Modalità di attuazione Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.17Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio o a locali residenziali, mentre il primo piano sarà ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, mentre la gronda e il colmo del tetto potranno essere leggermente rialzati per poter creare un soppalco che copra il 50% della superficie del primo piano. Le facciate al piano terra e al primo piano dovranno valorizzare le caratteristiche pilastrature in mattoni, mantenendo integralmente le grandi aperture esistenti che potranno essere vetrate, oppure oscurate fino al 50% delle aperture esistenti anche con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata. La facciata del piano terra potrà essere modificata per creare grandi aperture, analoghe a quelle del primo piano. I serramenti e i pannelli di tamponamento dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Soppalco sopra il primo piano	Slp al 50% della slp del primo piano

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.18Modalità d'intervento

Risanamento conservativo

Regole d'intervento

L'intervento di risanamento conservativo dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra e il primo piano saranno destinati a locali residenziali. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. Nella facciata nord si potranno creare aperture al primo piano che ripetano la forma, le dimensioni e la posizione delle aperture al piano terra, mentre il portico sul lato sud potrà essere chiuso con grandi serramenti. Questi serramenti potranno essere disegnati liberamente con l'alternanza tra parti trasparenti in vetro e parti opache realizzate con pannelli leggeri in legno o in lamiera di ferro non ondulata; in ogni caso dovrà essere garantito che almeno il 50% della superficie compresa tra i pilastri sia trasparente. I nuovi serramenti e i pannelli di tamponamento dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:

Slp come da rilievo

Piano primo:

Slp come da rilievo

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.19Modalità d'intervento

Restauro

Regole d'intervento

L'intervento di restauro dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e a locali residenziali. I piani superiori saranno ad uso residenziale. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio. Si potrà aggiungere una scala interna per accedere al piano superiore. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto. Il portico al piano terra dovrà rimanere aperto, mentre la facciata al primo piano dovrà mantenere integralmente i caratteristici archi ribassati e le grandi aperture esistenti. Queste aperture potranno essere vetrate, a condizione che i nuovi serramenti siano integralmente vetrati e siano montati in posizione arretrata rispetto al filo esterno dei pilastri in mattoni.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:

Slp come da rilievo

Piano primo:

Slp come da rilievo

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Fienile n.20Modalità d'intervento

Ristrutturazione

Regole d'intervento

L'intervento di ristrutturazione dovrà consentire il recupero dell'edificio per uso residenziale, per uso commerciale e per uso ricettivo. L'intervento dovrà rispettare il particolare carattere architettonico dell'edificio e valorizzarne la situazione privilegiata all'entrata del centro storico di Lurago Marinone. Al piano terra dovrà essere mantenuto il passaggio libero che attraversa l'edificio in senso trasversale, collegando la corte interna a nord con i campi aperti a sud. Il piano terra sarà destinato al parcheggio e/o a funzioni commerciali o ricettive e non potrà ospitare locali di abitazione in ragione della scarsa illuminazione. Il primo piano sarà ad uso residenziale, commerciale o ricettivo. Dovranno essere mantenute le altezze esistenti nelle facciate, nella gronda e nel colmo del tetto, in modo da conservare il caratteristico volume dell'edificio. Gli interventi di modifica delle facciate dovranno imperativamente rispettare la qualità architettonica dell'edificio, caratterizzata dal forte contrasto tra parti chiuse e parti ampiamente aperte. In particolare, la facciata nord sulla corte dovrà mantenere le grandi aperture tra i pilastri al piano primo, mentre nelle facciate sud ed est potranno essere create grandi aperture per ottenere una buona illuminazione degli ambienti interni. Anche la facciata ovest su strada potrà essere modificata al primo piano con l'apertura di grandi superfici vetrate. Per aumentare ulteriormente l'illuminazione interna potranno essere realizzati grandi lucernari nel tetto. I nuovi serramenti al primo piano dovranno necessariamente essere arretrati rispetto al filo esterno della muratura intonacata.

Superfici lorde di pavimento

Piano terra:	Slp come da rilievo
Piano primo:	Slp come da rilievo
Soppalco sopra il primo piano	Slp al 30% della slp del primo piano

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Progetto indicativo

A titolo esemplificativo gli operatori potranno prendere visione dei progetti di studio redatti da un Laboratorio di progettazione organizzato con la Facoltà di Architettura dell'Università di Ferrara e con l'Ordine degli Architetti della Provincia di Como, agli atti del Comune.

Edificio a carattere speciale n.21

Modalità d'intervento Ristrutturazione con
ampliamento

Regole d'intervento

Per migliorare l'immagine architettonica dell'edificio realizzato nel dopoguerra viene offerta la possibilità di un piccolo ampliamento sul fronte est, in cambio della riqualificazione delle autorimesse poste lungo il perimetro ovest e della cessione del terreno necessario per creare una rotonda davanti alla chiesa. I nuovi volumi dovranno migliorare la facciata esistente, creando un loggiato che prolunga sul lato est il motivo dei balconi posti sul lato nord. Il nuovo volume consentirà di ampliare e di aprire gli appartamenti esistenti verso est, affacciando nuovi locali su balconi continui di una profondità non inferiore a mt. 1,40. Potranno essere utilizzati come nuovi volumi abitabili il primo ed il secondo piano, mentre il terzo piano sarà usato solo come terrazza. Il piano terra avrà invece destinazione commerciale e/o terziaria.

Ogni intervento di nuova edificazione, anche solo parziale, sarà realizzabile solo a condizione che vengano ristrutturate contestualmente le autorimesse sul lato ovest. Il volume esistente potrà anche essere demolito e ricostruito.

Superfici lorde di pavimento

Ampliamento piano terra:	54 mq.
Ampliamento piano primo:	54 mq.
Ampliamento piano secondo:	54 mq.
Ampliamento piano terzo:	solo terrazza

Modalità di attuazione Permesso di costruire convenzionato

Edificio a carattere speciale n.22

Modalità d'intervento Ristrutturazione con
ampliamento

Regole d'intervento

L'intervento dovrà offrire la possibilità di riqualificare lo spazio pubblico usato come parcheggio lungo Via Vittorio Veneto, in cambio della possibilità di aprire finestre sul lato nord dell'edificio al primo e al secondo piano. Mentre l'ala nord dell'edificio non potrà subire aumenti di superficie, nell'ala sud viene offerta la possibilità di sostituire il volume formato dalla terrazza coperta con nuovo volume abitabile. Questo nuovo volume potrà anche essere realizzato in materiali leggeri (ferro, legno, lamiera di ferro non ondulata).

Superfici lorde di pavimento

Ampliamento al piano secondo: 50 mq.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

5.19) Ambito di riqualificazione edilizia

La tavola R3 individua con apposita perimetrazione il comparto 32 costituito dal vecchio nucleo di "San Giorgio". Tale ambito comprende fabbricati di vecchia data, residenziali e rustici, da ristrutturare.

Per le caratteristiche del comparto e per la possibile funzione che lo stesso può svolgere nel contesto urbano, si prevede la possibilità di intervento mediante un progetto unitario inquadrato in apposito Piano Attuativo convenzionato.

In tale ambito sono ammesse le funzioni residenziali, ricettive, ricreative e del terziario avanzato, nei limiti dei volumi esistenti.

Il progetto deve essere rispettoso della presenza nelle immediate vicinanze della chiesa di San Giorgio e deve tendere a valorizzare tale monumento. Deve inoltre integrarsi con lo sviluppo edilizio - urbanistico previsto sul comparto limitrofo (ex campo sportivo).

6) AMBITI RESIDENZIALI

Sono le parti di territorio comunale già edificate o in corso di completamento o di nuovo insediamento aventi destinazione prevalentemente residenziale o con essa compatibile.

In tale zona non sono ammesse destinazioni che possano causare incompatibilità con la funzione principale residenziale.

In particolare non sono ammesse le seguenti attività e destinazioni:

- a) Depositi di materie prime, semilavorati stoccati o manipolati, movimentazione di materiali, macchinari ed attività di lavorazione con presenza di macchine e di addetti stabili;
- b) Esercizi commerciali all'ingrosso, grandi strutture di vendita, centri commerciali ivi comprese le strutture di vendita con superficie superiore a 300 mq;
- c) Le attività industriali o quelle artigianali incompatibili;
- d) Le attività agricole;
- e) Le attività di autotrasporto;
- f) Gli impianti di distribuzione di carburante.

6.1) Ambito residenziale di interesse paesistico-ambientale

Tali ambiti sono rappresentati dalle porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di elementi e valori paesistico – ambientali meritevoli di salvaguardia.

In tale zona gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono confermati nella loro destinazione e funzione.

Gli interventi ammessi sono limitati alla sola ordinaria e straordinaria manutenzione e al risanamento conservativo.

Per qualsiasi tipo di intervento su edifici individuati quali meritevoli di particolare tutela è fatto obbligo di ottenere il parere preventivo da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali. Per tali immobili è vietato qualsiasi ampliamento.

Tutti gli interventi devono garantire la conservazione e la salvaguardia del verde e del patrimonio arboreo esistente.

E' vietata la realizzazione di strutture e di manufatti precari, temporanei e disomogenei rispetto all'organismo edilizio principale.

Eventuali interventi, diretti esclusivamente a garantire l'adeguamento alle nuove esigenze funzionali, dovranno di norma essere integrati nei volumi esistenti.

6.2) Ambito residenziale consolidato

In questa zona sono comprese tutte le aree edificate del territorio comunale il cui sviluppo è stato attuato in tempi recenti e sulle quali insistono edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

In tale zona si persegue l'obiettivo del mantenimento e dell'adeguamento degli edifici esistenti nonché del completamento del tessuto edilizio consolidato.

Nell'ambito in oggetto non sono ammesse tutte le attività descritte nel precedente art. 2) "Ambiti residenziali" e ritenute non compatibili con la destinazione residenziale.

Oltre alla residenza sono invece ammesse, nel limite massimo del 25% della Slp e comunque non superiori a 150 mq, attività di tipo ricettivo, pubblici esercizi, attività commerciali di vicinato, studi professionali ed attività di artigianato di servizio, purché non moleste.

Per dette attività dovrà preventivamente essere dimostrata la compatibilità con la zona, sia in riferimento al rumore sia alle possibili conseguenze viabilistiche ed alla disponibilità di parcheggi.

Le attività ammesse sono attuate mediante intervento edilizio diretto.

Ai fini della verifica insediativa, sono fissati i seguenti parametri:

If	0,60 mc./mq.
Rc	30%
H	max. 7,50 m.
Piani fuori terra	max. 2
Distanza dai confini	5,00 m.
Distanza tra fabbricati	10,00 m.

(salvo convenzione per costruzione sul confine contemporanea)

Distanza dalle strade	5,00 m.
Indice di permeabilità	30%

Per gli edifici esistenti alla data d'adozione del presente PGT, sono confermate le volumetrie presenti regolarmente autorizzate.

Se dalle verifiche degli indici di zona, come sopra fissati, risultasse una disponibilità di volume sul lotto, questo potrà essere sviluppato in aderenza ed in sopralzo al fabbricato principale. Qualora le dimensioni del lotto lo consentano il volume ammesso potrà essere attuato anche in forma autonoma. In ogni caso dovranno essere rispettate le destinazioni residenziali, le distanze e le altezze come sopra fissato.

Per attività e destinazioni non ammesse, ma già esistenti alla data di approvazione del PGT, è consentita la sola manutenzione delle strutture esistenti senza ampliamenti. Eventuali interventi estetici/funzionali, migliorativi dello stato esistente, saranno valutati purchè non prevedano incrementi di volume e/o superficie coperta.

Per le aree edificate e sature, è concesso un incremento volumetrico un tantum di mc. 150 esclusivamente finalizzato all'adeguamento funzionale ed a soddisfare le esigenze familiari. Il volume necessario entro detto limite deve essere acquistato dal Comune dai volumi assegnati alle aree comunali e sarà vincolato allo scopo finalizzato per almeno 5 anni. Al riguardo l'atto autorizzativo deve prevedere un'apposita convenzione.

E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari.

Eventuali edifici di derivazione agricola ricadenti nel comparto possono essere ristrutturati e convertiti alle nuove destinazioni ammesse nella zona. In tal caso deve essere rispettata la volumetria esistente e garantiti i parcheggi di legge.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma, del volume e delle altezze esistenti. La demolizione e ricostruzione con sagoma e caratteristiche diverse potrà avvenire nei limiti del volume esistente e nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade e delle altezze fissate per la presente zona.

I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza della relativa convenzione; dopo tale scadenza verranno applicate le presenti regole.

6.3) Aree libere non soggette a convenzione

Queste aree costituiscono i lotti liberi interclusi nell'ambito residenziale consolidato non appartenenti a comparti soggetti a Piani Attuativi o comunque convenzionati.

L'edificazione in tali zone è ammessa nel rispetto delle tipologie presenti in loco, mediante intervento edilizio diretto.

I parametri di zona per le nuove edificazioni sono:

If 0,60 mc./mq.

Rc 30%

H max. 7,50 m.

Piani fuori terra max. 2

Distanza dai confini 5,00 m.

Distanza tra fabbricati 10,00 m.

(salvo convenzione per costruzione sul confine contemporanea)

Distanza dalle strade 5,00 m. e comunque nel rispetto della fascia stradale

Indice di permeabilità 30%

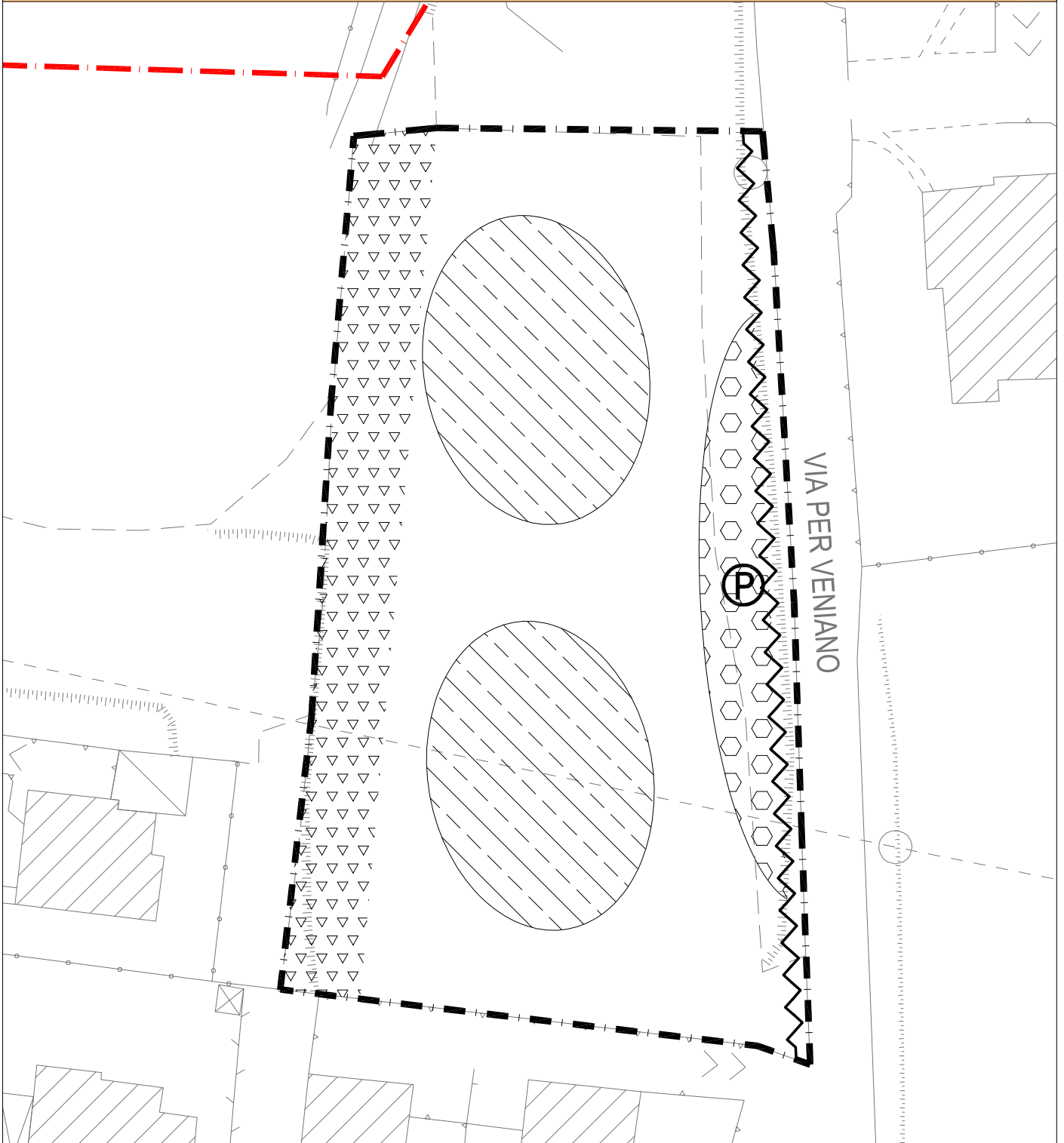
E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari.

6.4) Aree libere soggette a convenzione

Queste aree costituiscono i lotti liberi nell'ambito residenziale consolidato appartenenti a Piani Attuativi approvati e convenzionati i cui termini di sviluppo non sono ancora interamente decorsi. Per queste aree, fino al compimento dei termini prescritti dalla convenzione, restano in vigore le norme ed i parametri approvati.

Alla scadenza di tali termini dette aree saranno valutate con gli stessi parametri per le aree libere non soggette a convenzione, salvo il completamento delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti, che resteranno comunque a carico del lotto interessato.

AREA 4 AMBITO RESIDENZIALE VIA PER VENIANO



perimetro dell'ambito



quinta arborea



parcheggio pubblico



limite Comunale



area edificabile



tratto di marciapiede

Superficie del comparto:	mq.	3.400
Volume ammesso :	mc.	2.000
Hmax:	m.	7,50
Rc :		30%

Contributo al sistema dei servizi:

Realizzazione di un parcheggio pubblico, tratto di marciapiede e sistemazione della via per Veniano

Modalità attuative:

Piano attuativo

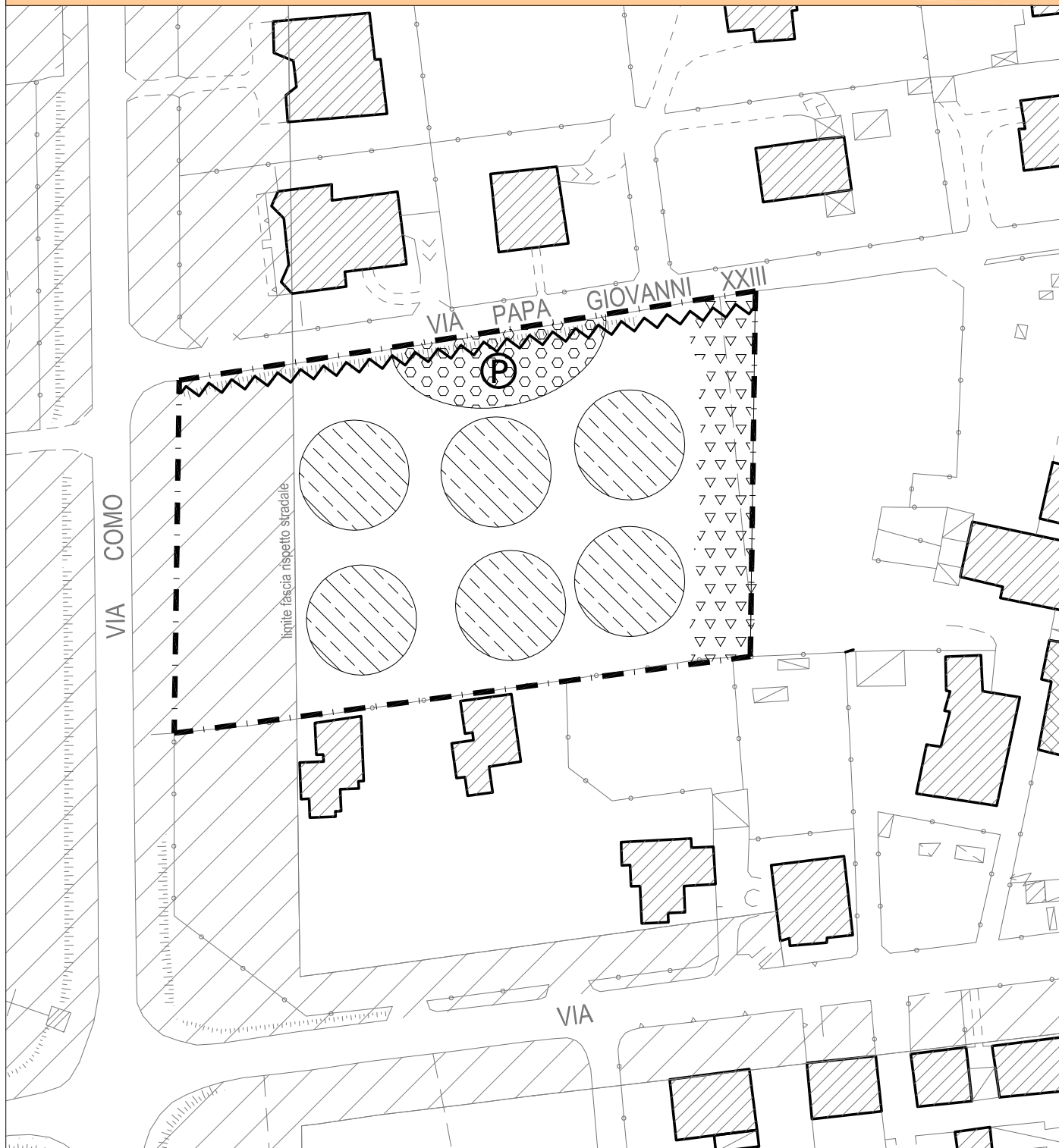
Direttive per l'attuazione:

L'impostazione planimetrica del progetto deve prevedere uno spazio adibito a parcheggio, l'adeguamento e sistemazione della via per Veniano con realizzazione di marciapiede sul lato del comparto prospiciente la via.

Misure di incentivazione

Con l'utilizzo di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale e con fonti rinnovabili, è concessa una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10% del volume ammesso.

AREA 13 AMBITO RESIDENZIALE VIA PAPA GIOVANNI XXIII



perimetro dell'ambito



area dove si prevede l'edificazione



tratto di pista ciclopedonale



fascia di rispetto stradale



parcheggio pubblico



quinta arborea
larghezza 10 m

Superficie del comparto:

- Ambito residenziale	mq. 5540
- Ricadente nella fascia di rispetto stradale	mq. 1420
Totale	mq. 6.960

Volume consentito : mc. 3.875

Hmax : m. 7,50

Rc : 30%

Contributo al sistema dei servizi:

Realizzazione di pista ciclopedonale, sistemazione della via Papa Giovanni XXIII per il tratto antistante il comparto, sistemazione e organizzazione del verde nel tratto di fascia di rispetto stradale interna al perimetro.

Modalità attuative:

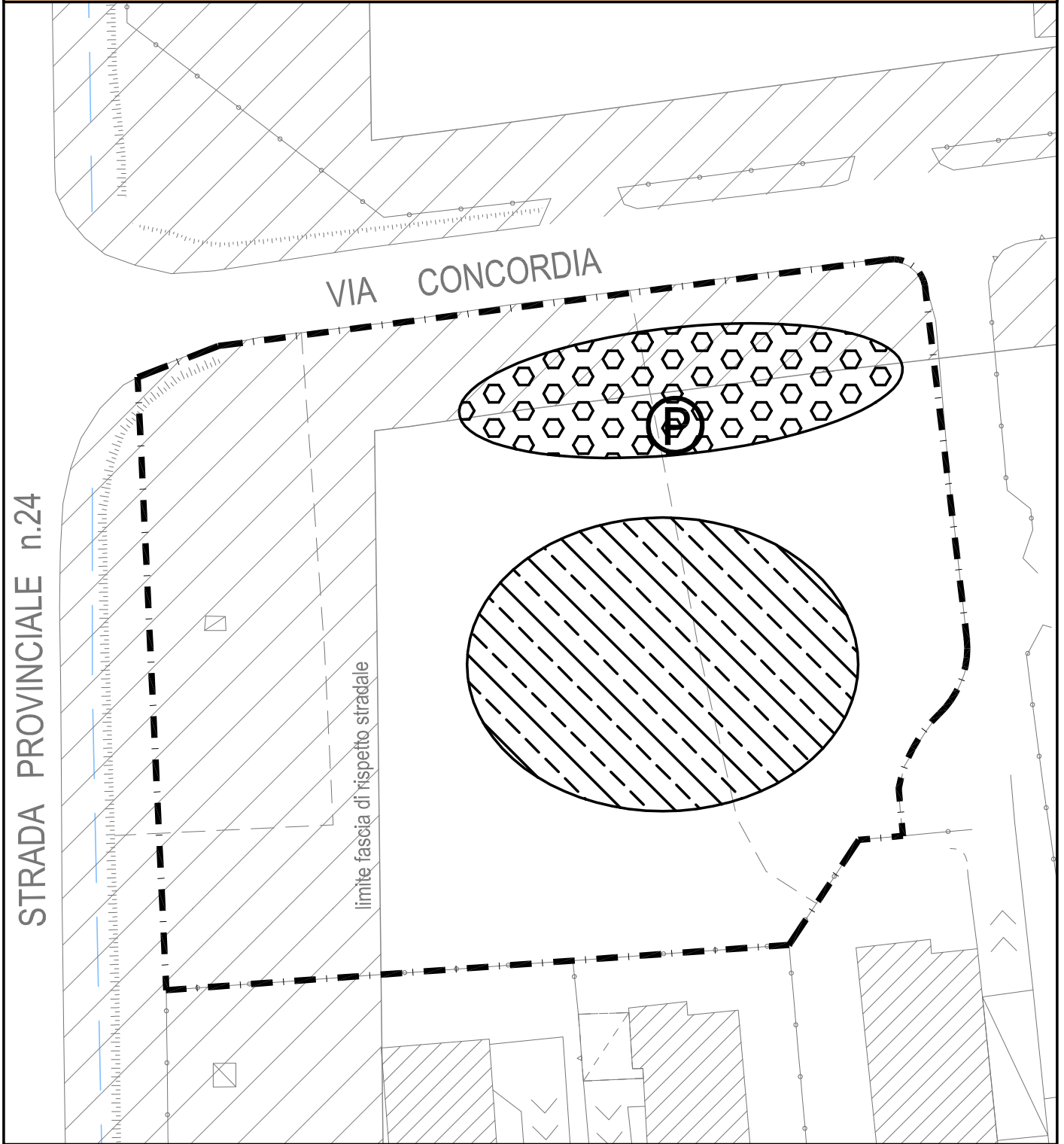
Piano attuativo

Direttive per l'attuazione:

L'area prevede la realizzazione di un parcheggio e un tratto ciclopedonale lungo il lato nord del comparto in fregio a via Papa Giovanni XXIII. Nella porzione a est limitrofa all'area destinata all'edilizia economica popolare si deve realizzare una quinta arborea della larghezza di m.10,00.

Misure di incentivazione

Con l'utilizzo di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale e con fonti rinnovabili, è concessa una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10% del volume ammesso.



perimetro dell'ambito



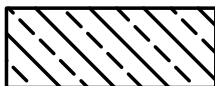
parcheggio pubblico



fascia di rispetto stradale



quinta arborea



area edificabile

Area 14

**AMBITO RESIDENZIALE-TERZIARIO E COMMERCIO
DI VIA CONCORDIA**

Superficie del comparto:

- Ambito residenziale/terziario	mq.	2723	
- Ricadente nella fascia di rispetto stradale	mq.	1802	
	Totale	mq.	4.525
Volume ammesso :		mc.	1.700
Hmax:		m.	7,50
Rc :			50%

Contributo al sistema dei servizi:

Realizzazione di un parcheggio pubblico, sistemazione e organizzazione del verde nel tratto di fascia di rispetto stradale ricadente all'interno del comparto.

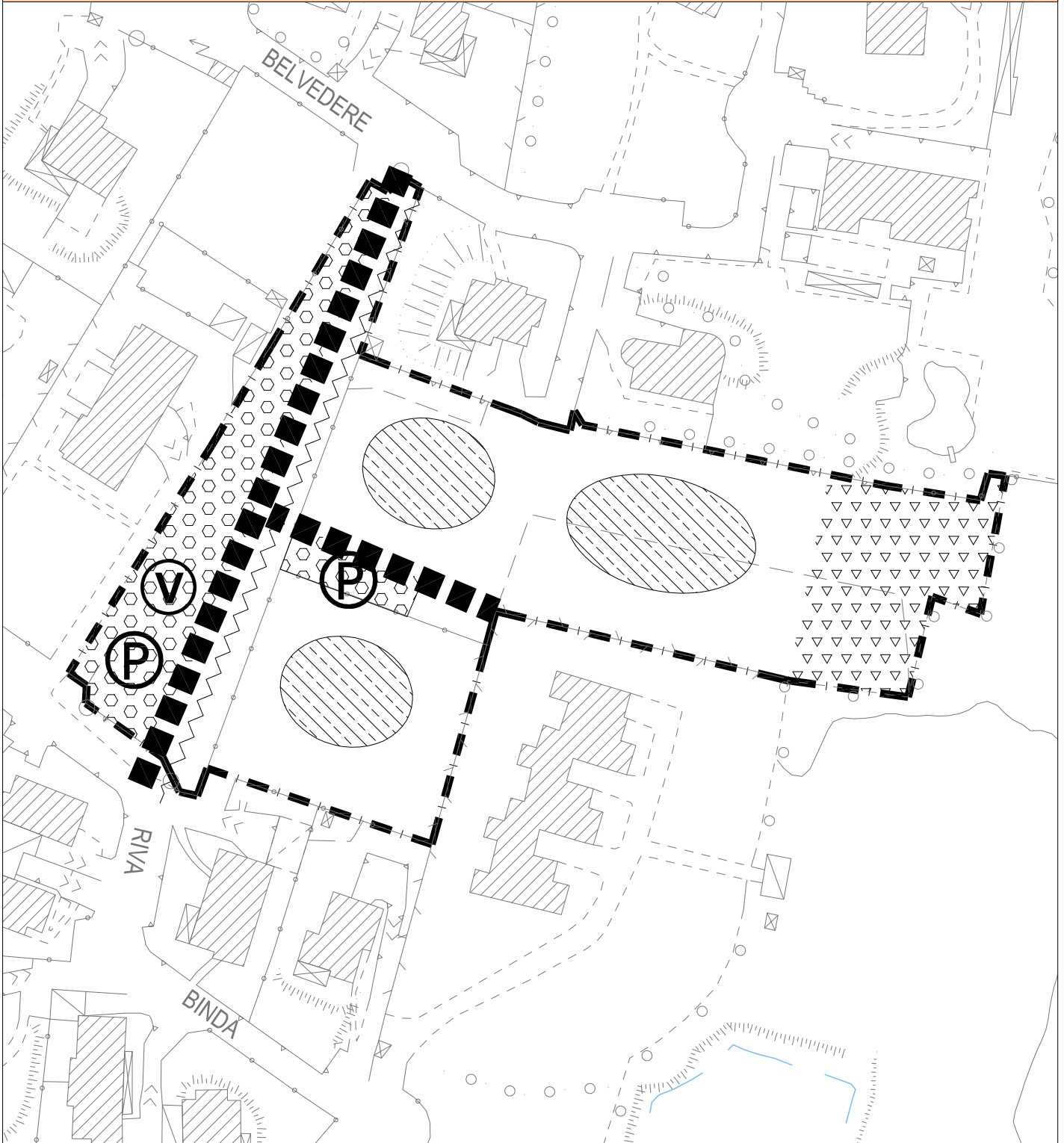
Modalità attuative:

Piano attuativo

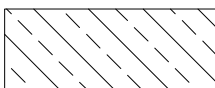
Direttive per l'attuazione:

L'impostazione planimetrica del progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio a parcheggio a servizio delle attività commerciali. L'edificazione deve essere di tipo residenziale/terziario.

AREA 24 AMBITO RESIDENZIALE VIA TERESA RIVA BINDA



perimetro degli ambiti



area dove si prevede l'edificazione



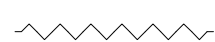
parcheggi pubblici



verde pubblico



quinta arborea



marciapiedi



viabilità interna

Superficie del comparto:	mq.	9300
Volume ammesso :	mc.	5.000
Hmax:	m.	7,50
Rc :		30%

Contributo al sistema dei servizi:

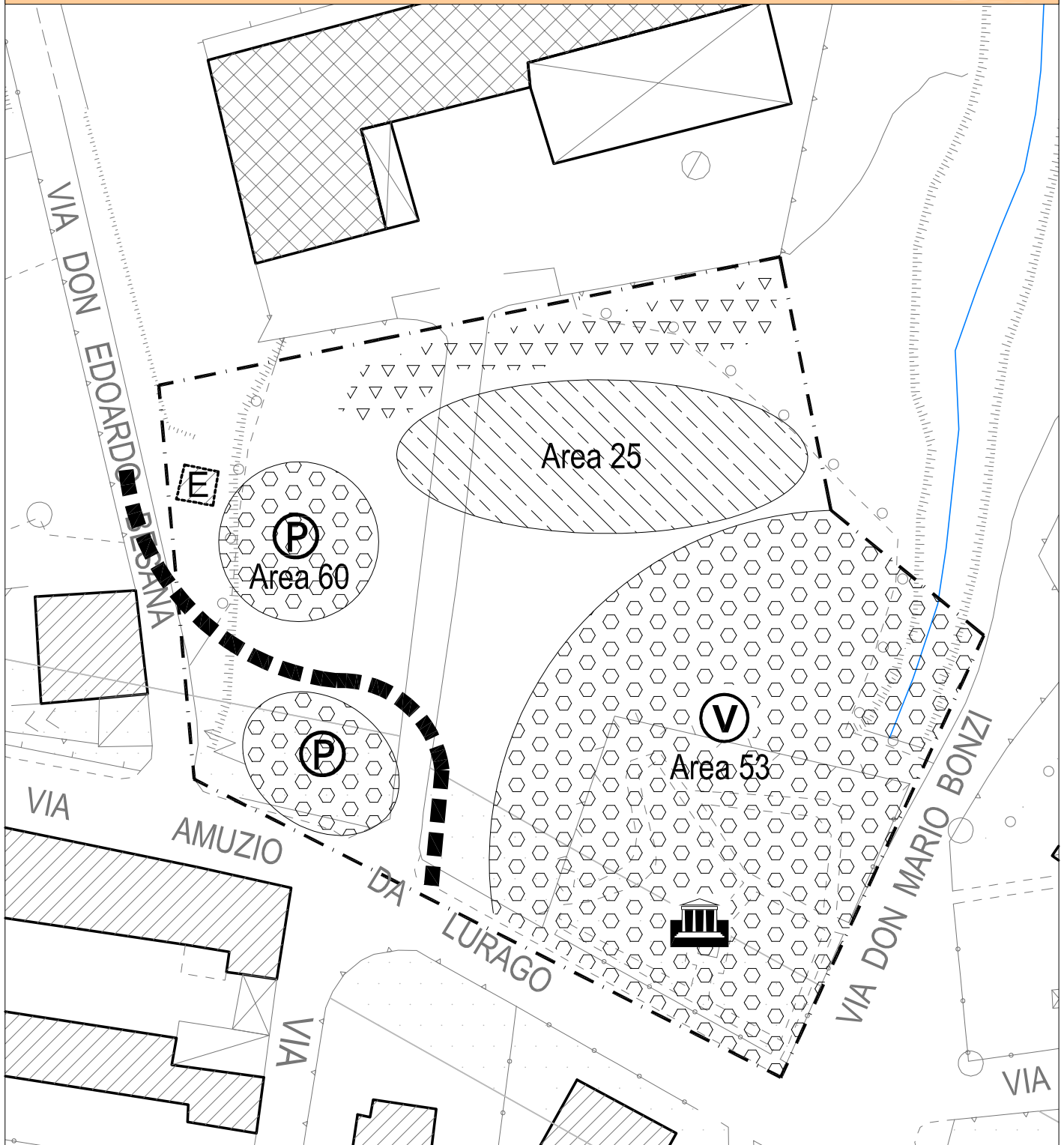
Realizzazione di un parcheggio pubblico, di nuova viabilità interna comprensiva di marciapiedi che collega la via Binda con la via Belvedere a nord del comparto, di una fascia a verde pubblico.

Modalità attuative:

Piano attuativo

Direttive per l'attuazione:

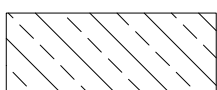
L'impostazione planimetrica del progetto deve prevedere la nuova viabilità comprensiva di marciapiedi che collega la via Binda con la via Belvedere e la realizzazione di una fascia a verde pubblico. All'interno del comparto nella porzione ad est è prevista una fascia di rispetto da lasciare a verde.



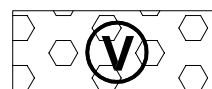
perimetro dell'ambito



parcheggio pubblico



area dove si prevede l'edificazione



verde pubblico attrezzato



viabilità interna



monumento



cabina enel da spostare



quinta arborea

Aree 25-53-60 **AMBITO RESIDENZIALE**
IN VIA AMUZIO DA LURAGO ANGOLO VIA DON MARIO BONZI

Superficie del comparto:

- Area 25 : residenziale	mq.	1850	
- Area 53 : verde pubblico attrezzato	mq.	2650	
- Area 60 : parcheggio	mq.	600	
	mq.		5.100

Volume ammesso:	mc.	1.100
Hmax :	m.	7,50
Rc : (per la sola area 25)		30%

Contributo al sistema dei servizi:

Cessione delle aree necessarie

Spostamento della cabina ENEL - nuovo sistema viario

Modalità attuative:

Convenzione di attuazione

Piano attuativo pubblico/privato

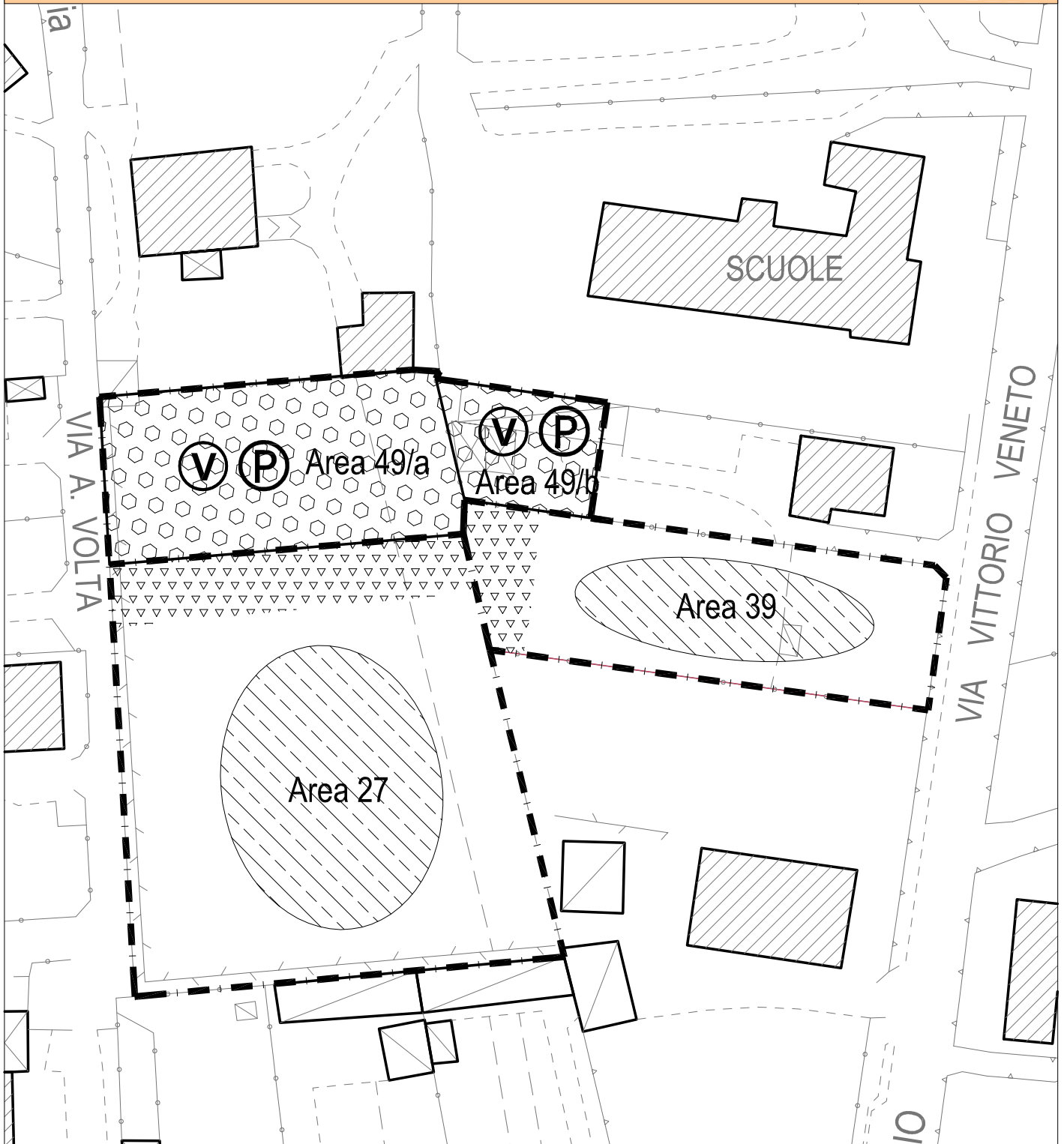
Direttive per l'attuazione:

Il comparto comprende aree pubbliche e private. L'attuazione deve contemplare un progetto di organizzazione e potenziamento delle attività pubbliche e dei servizi finalizzati al parco gioco, ai parcheggi ed alla viabilità locale.

Misure di incentivazione

L'attività edificatoria è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie al completamento e potenziamento delle strutture pubbliche.

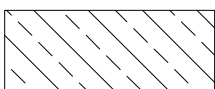
Con l'utilizzo di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale e con fonti rinnovabili, è concessa una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10% del volume ammesso.



perimetro dell'ambito



parcheggio pubblico/personale docente



area dove si prevede l'edificazione



verde pubblico attrezzato



quinta arborea

Aree 27-39-49 **AMBITO RESIDENZIALE IN PROSSIMITA' DELLE SCUOLE
IN VIA V. VENETO - VIA A. VOLTA**

Superficie del comparto:

- Ambito residenziale (Area 27)	mq. 2400	
- Ambito residenziale (Area 39)	mq. 965	
- Ambito a standard - verde attrezzato/parcheggio di proprietà comunale (Area 49/a)	mq. 840	
- Area 49/b : verde attrezzato/parcheggio di proprietà privata (Area 49/b)	mq. 285	
Totale	mq. 4.490	

Volume assegnato:

- Ambito residenziale (Area 27) (di cui mc. 1440 di competenza del lotto e mc. 360 da acquisire dal Comune)	mc. 1800	
- Ambito residenziale (Area 39)	mc. 500	
Totale	mc. 2.300	

Hmax : m. 7,50

Rc : 30%

Contributo al sistema dei servizi:

Contributo alla realizzazione dei parcheggi e dello spazio a verde attrezzato che insistono nell'ambito 49/b e 49/a al servizio delle scuole

Modalità attuative:

Convenzione

Direttive puntuali per l'attuazione:

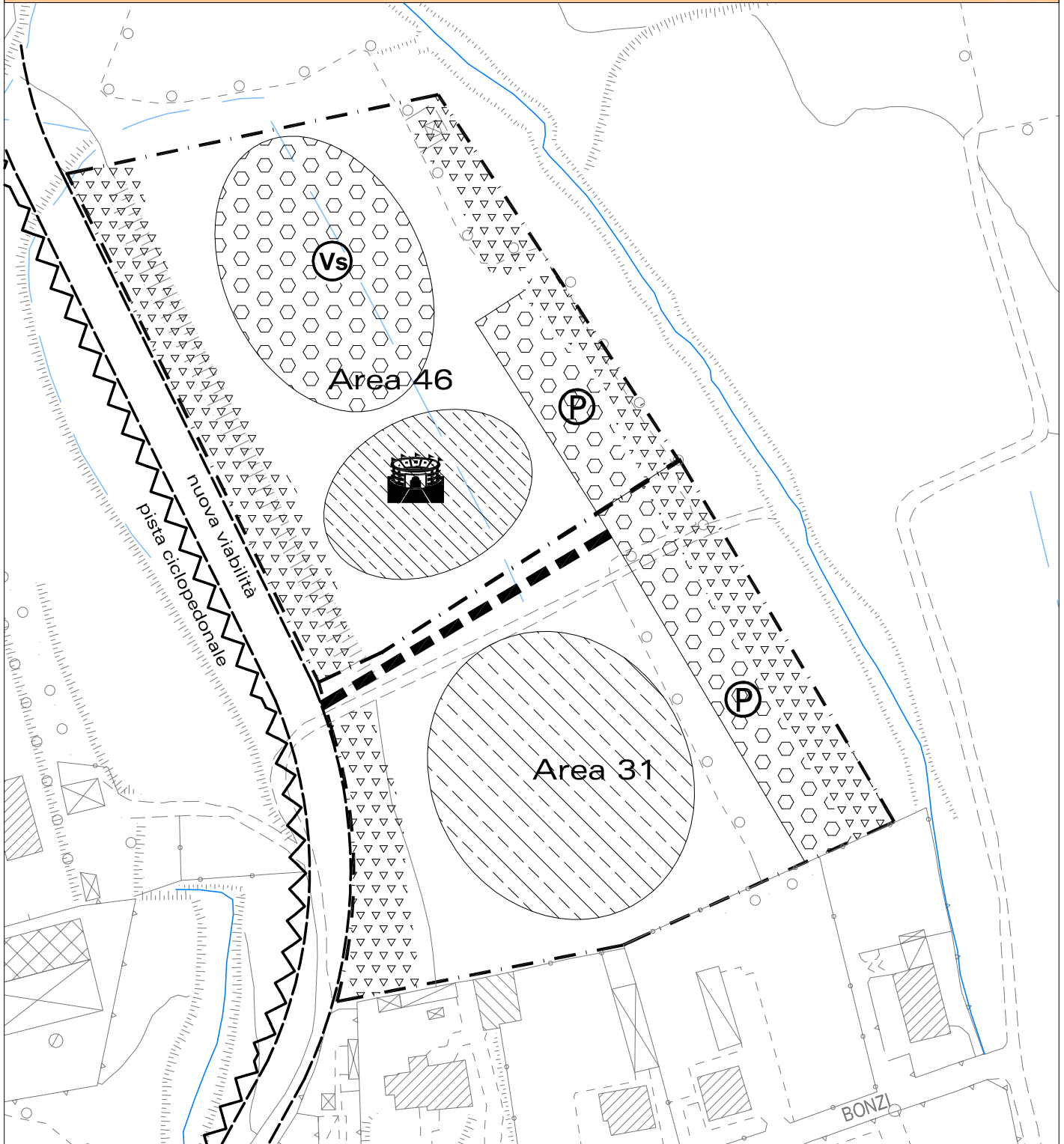
L'edificazione sul comparto 27 potrà avvenire solo dopo la cessione dell'area 49/a al Comune e l'acquisto del volume di mc.360 dal Comune.

L'edificazione sul comparto 39 potrà avvenire solo dopo la cessione dell'area 49/b e previo convenzionamento per lo spostamento del box sull'area limitrofa.

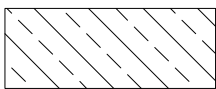
Direttive orientative:

il comparto comprende le aree 27-39-49 di cui 27 e 39 a destinazione residenziale mentre l'area 49 è parte verde attrezzato e parte parcheggio pubblico prevalentemente al servizio dell'adiacente scuola.

AREA 31-46 AMBITO RESIDENZIALE 31 E NUOVO CENTRO SPORTIVO



perimetro dell'ambito



area dove si prevede l'edificazione residenziale



area dove si prevede l'edificazione del centro sportivo



quinta arborea



parcheggi pubblici



spazio verde attrezzato per attività sportive



viabilità interna



nuova viabilità



tratto di pista ciclopedonale

Aree 31-46 NUOVO CENTRO SPORTIVO COMUNALE rif. Area 46
AMBITO RESIDENZIALE RIFERIMENTO rif. Area 31

Superficie del comparto:

- ambito residenziale (area 31)	mq.	6.950	
- ambito sportivo-ricreativo (area 46)	mq.	11.750	
	Totale	mq.	18.700

Volume residenziale ammesso:

(da realizzare esclusivamente nell'apposito ambito) mc. 6.500

Hmax : m. 7,50

Rc : 30%

Contributo al sistema dei servizi:

Tutte le superfici necessarie per la realizzazione del centro sportivo, della nuova viabilità e dei parcheggi viene ceduta gratuitamente al Comune in cambio dell'edificabilità concessa.

(Al riguardo vedasi scheda relativa alla perequazione).

Modalità attuative:

Piano attuativo convenzionato.

Direttive per l'attuazione:

Realizzazione della nuova strada e della pista ciclopedonale dalla via Amuzio da Lurago con adeguamento di via Don Mario Bonzi, fino all'accesso alla nuova area per impianti sportivi.

Realizzazione dei parcheggi interni collegabili anche con quelli dell'area sportiva.

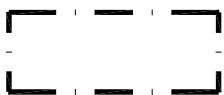
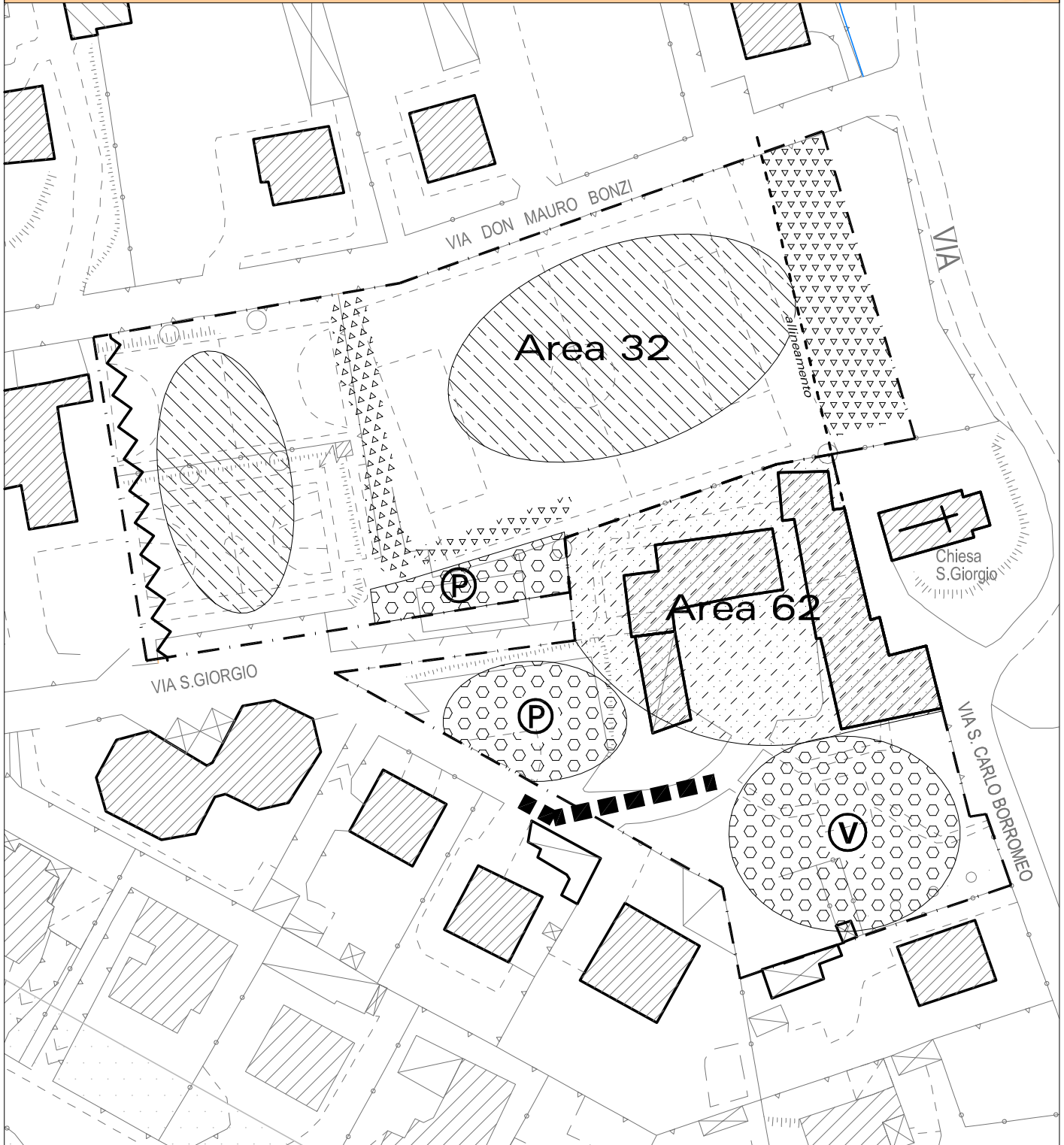
Lo sviluppo urbanistico dell'area deve essere contestuale alla messa a disposizione delle aree per la realizzazione del nuovo impianto sportivo sul comparto limitrofo.

Direttive orientative:

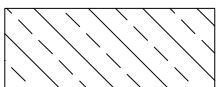
Nell'area deve essere prevista una nuova viabilità che serve e collega sia il nuovo comparto residenziale sia l'ambito sportivo ricreativo che è in previsione sull'area adiacente.

La nuova edificazione deve prevedere costruzioni residenziali bifamiliari o quadrifamiliari.

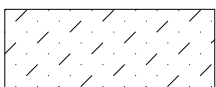
AREE 32-62 AMBITO RESIDENZIALE NUCLEO SAN GIORGIO - EX CAMPO SPORTIVO



perimetro dell'ambito



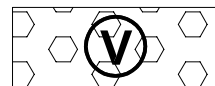
area dove si prevede nuova edificazione



area dove si prevedono interventi riquilibrati edilizia e/o demolizione con ricostruzione



quinta arborea



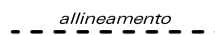
verde attrezzato



parcheggio pubblico



viabilità interna



allineamento da rispettare



tratto di pista ciclopedonale

Aree 32-62 **AMBITO RESIDENZIALE**
ex CAMPO SPORTIVO - NUCLEO S.GIORGIO

Superficie complessiva del comparto:

- ex campo sportivo (area 32)	mq.	5.800	
- nucleo S.Giorgio (area 62)	mq.	4.600	
	Totale	mq.	10.400

Volume ammesso:

- ex campo sportivo (area 32)	mc.	3.500	
- nucleo S.Giorgio (area 62)			come esistente

Hmax :

- ex campo sportivo (area 32)	m.	7,50	
- nucleo S.Giorgio (area 62)			per le ricostruzioni conseguenti ad eventuali demolizioni, l'altezza max consentita sarà di m. 7,50 altrimenti dovranno essere rispettate le altezze esistenti.

Rc :

- ex campo sportivo (area 32)		30%	
- nucleo S.Giorgio (area 62)			come esistente

Contributo al sistema dei servizi:

Concorrere alla riqualificazione del nucleo S.Giorgio e delle aree limitrofe e al reperimento delle aree necessarie per il nuovo campo sportivo.

Modalità attuative:

Piano attuativo convenzionato.

Direttive per l'attuazione:

L'ambito 32 (ex-campo sportivo) ha destinazione esclusivamente residenziale. I nuovi edifici devono avere tipologia bifamiliare o quadrifamiliare, la nuova edificazione sul lato nord-est non deve eccedere l'allineamento dei limitrofi fabbricati del comparto "S.Giorgio".

Nell'area deve essere prevista nuova viabilità che permette di collegare Via S.Giorgio con Via Don Bonzi, spazi di sosta e un'adeguata fascia a verde a separazione del limitrofo nucleo storico oltre che per valorizzare la Chiesa S.Giorgio.

Nell'ambito 62 (nucleo S.Giorgio) la destinazione d'uso può essere, oltre che di tipo residenziale, anche con essa compatibili (ristorazione, uffici, centri sociali e culturali).

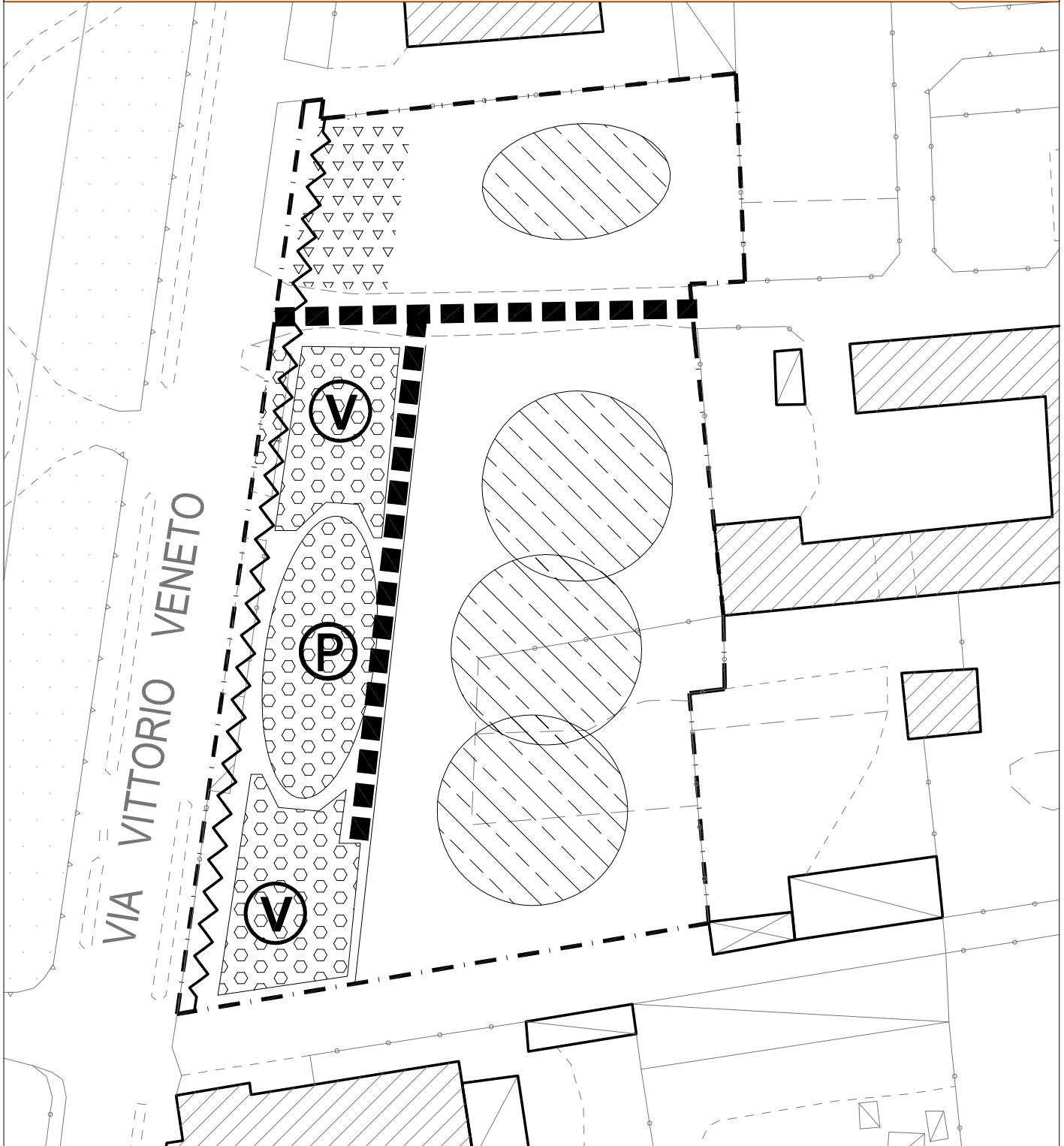
Rispettare la tipologia a corte, limitare i parcheggi esterni privilegiando quelli interrati.

L'intervento deve valorizzare il comparto, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, riqualificando gli spazi prospicienti la Chiesa di S.Giorgio.

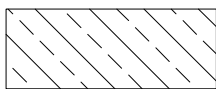
Misure di incentivazione

Con l'utilizzo di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale e con fonti rinnovabili, è concessa una capacità edificatoria nell'ambito 62 (ex-campo sportivo) aggiuntiva pari al 10% del volume ammesso.

AREA 33 AMBITO RESIDENZIALE VIA VITTORIO VENETO



perimetro dell'ambito



area edificabile



tratto di pista ciclopedonale



viabilità interna



parcheggio pubblico



verde pubblico



quinta arborea

Superficie del comparto:	mq.	3.650
Volume ammesso :	mc.	2.000
Hmax:	m.	7,50
Rc :		30%

Contributo al sistema dei servizi:

Realizzazione di un parcheggio pubblico, della viabilità interna, di un tratto di pista ciclopedonale e verde pubblico.

Modalità attuative:

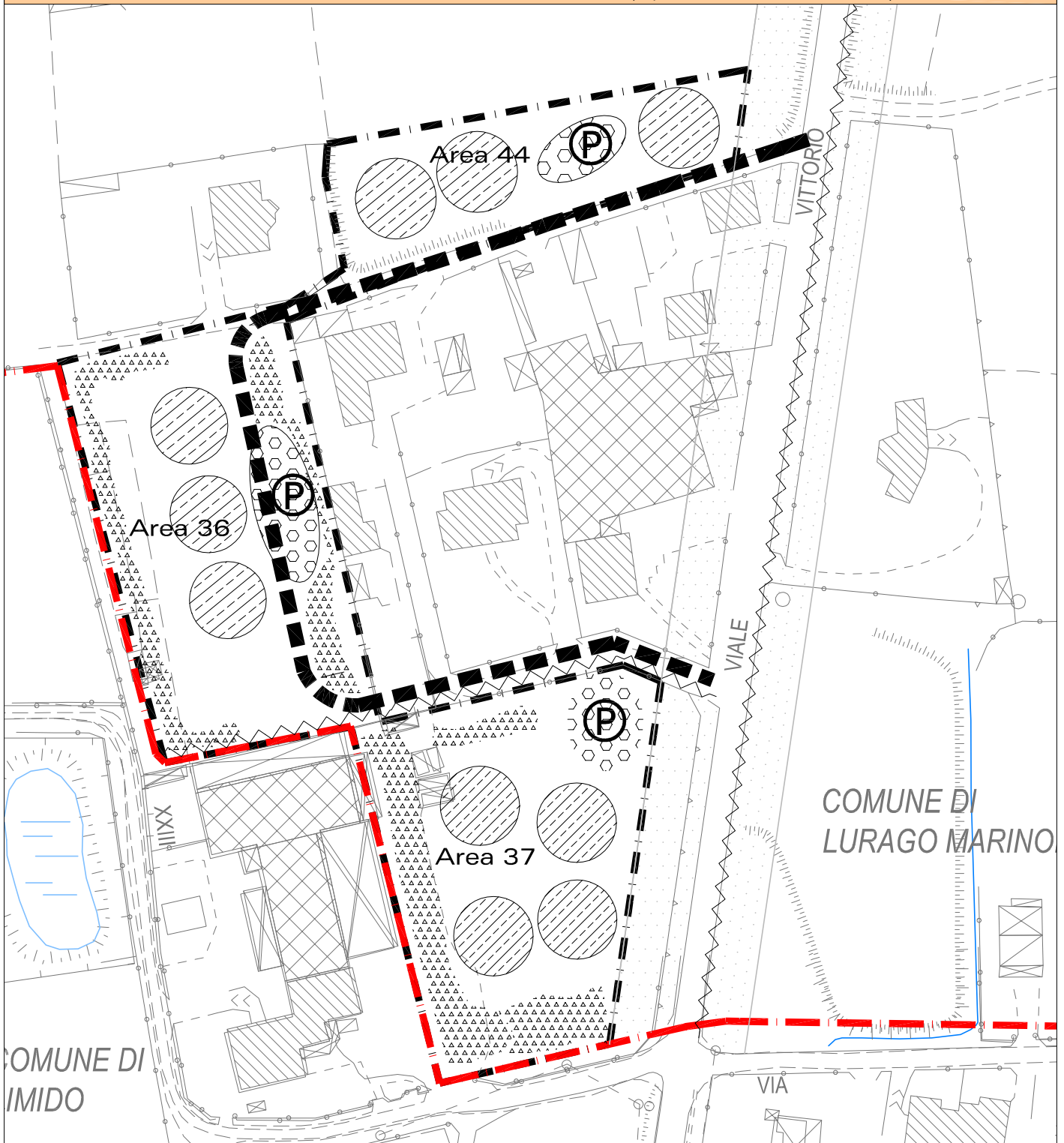
Piano attuativo

Direttive per l'attuazione:

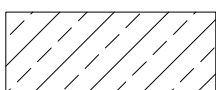
L'impostazione planimetrica del progetto deve prevedere uno spazio attrezzato d'uso pubblico limitrofo alla strada comunale con destinazione a parcheggio, un tratto di pista ciclopedonale, la viabilità interna e una fascia di verde alberato. L'edificazione deve essere di tipo monofamiliare.

Misure di incentivazione

Con l'utilizzo di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale e con fonti rinnovabili, è concessa una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10% del volume ammesso.



perimetro degli ambiti



area dove si prevede l'edificazione



parcheggi pubblici



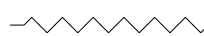
limite Comunale



viabilità interna



quinta arborea



pista ciclopedonale

Aree 36-37-44 **AMBITO RESIDENZIALE IN VIA VITTORIO VENETO**
(in prossimità del Comune di Limido)

Superficie del comparto:

- Ambito residenziale (Area 36)	mq.	4160	
- Ambito residenziale (Area 37)	mq.	4000	
- Ambito residenziale (Area 44)	mq.	2230	
		mq.	10.390

Volume ammesso:

- Ambito residenziale (Area 36)	mc.	1600	
- Ambito residenziale (Area 37)	mc.	1540	
- Ambito residenziale (Area 44)	mc.	860	
		mc.	4.000

Hmax : m. 7,50

Rc : 30%

Contributo al sistema dei servizi:

L'edificazione è subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione (nuova viabilità, aree a parcheggio) e al contributo per la realizzazione di piste ciclopedonali e percorsi di interesse comune sul territorio.

Modalità attuative:

Piano attuativo per l'intero comparto comprendente i tre ambiti.

L'attuazione, dopo il convenzionamento, può avvenire per singolo ambito.

Direttive puntuali per l'attuazione:

Realizzazione di nuova strada che serve i tre ambiti, dotata di parcheggio e adeguati spazi di sosta.

Piantumazione per creare quinte arboree che separano e schermano i limitrofi edifici che ospitano attività produttive.

Direttive orientative:

Il comparto comprende le aree 36-37-44 a destinazione residenziale. Si prevede la realizzazione di parcheggi pubblici in fregio alla nuova viabilità interna al comparto e la creazione di quinte arboree che mitigano la presenza delle esistenti costruzioni a destinazione produttiva.

6.5) Ambito di trasformazione residenziale

Queste aree sono costituite da comparti liberi interni al tessuto consolidato e di espansione dello stesso che per dimensioni, caratteristiche e contesto edilizio o ambientale, richiedono la preventiva approvazione di un Piano Attuativo che definisca le modalità d'intervento e l'inserimento delle aree per servizi, viabilità, verde e parcheggi. Per ogni ambito si propone una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto compatibile con il territorio circostante. Per detti comparti è prevista la preventiva approvazione da parte del Comune di apposito Piano Attuativo con il quale siano definiti l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento, le componenti paesistico – ambientali e l'assetto viario.

Per ogni comparto vengono di seguito formulate le previsioni di sviluppo con le direttive per la loro attuazione.

6.6) Edifici meritevoli di particolare tutela

La tavola R7 identifica con apposita simbologia gli edifici con particolari caratteristiche storiche, culturali, paesistiche la cui salvaguardia è ritenuta essenziale per il contesto urbano.

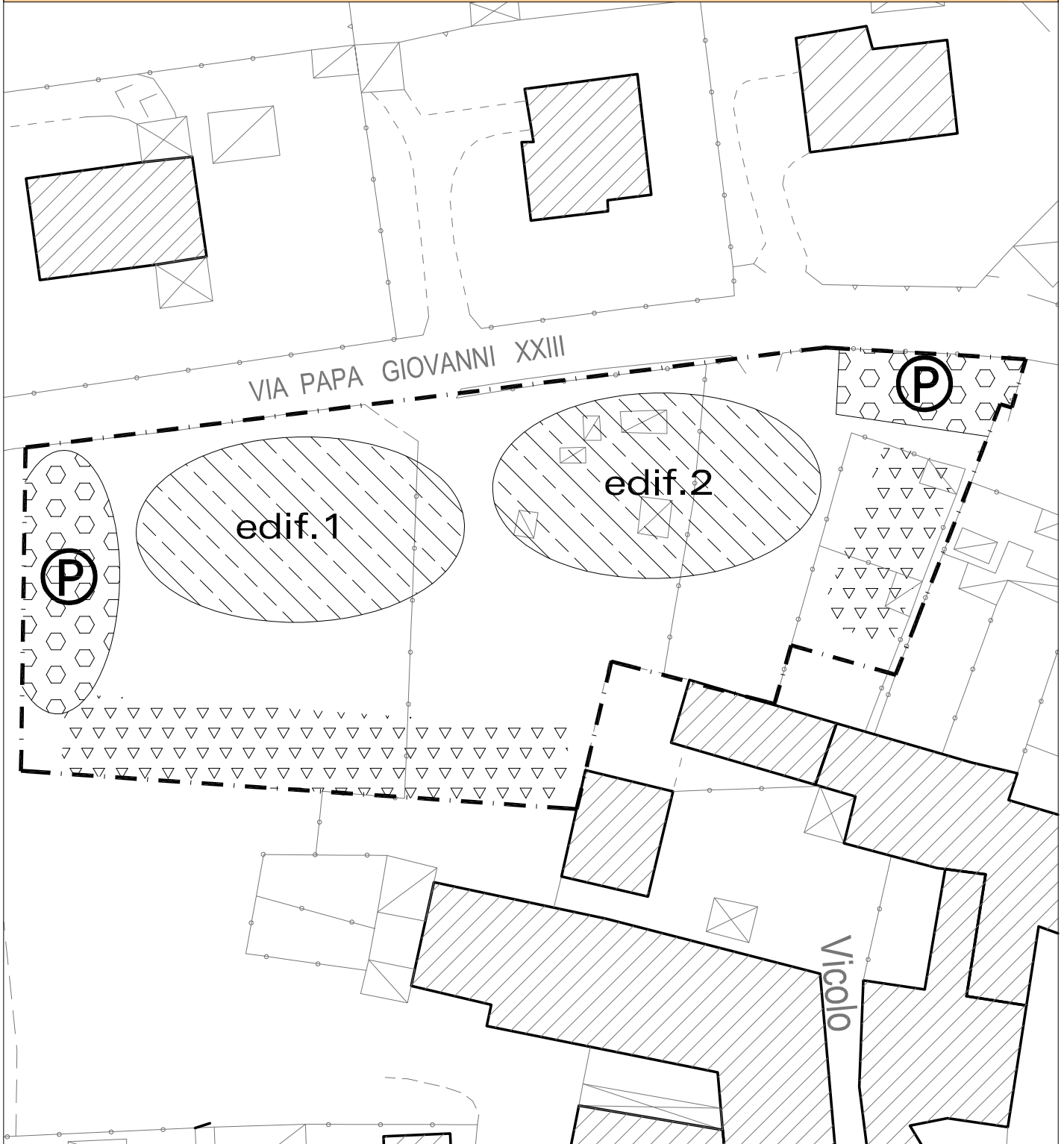
Per detti immobili è prevista la conservazione integrale.

Sono ammessi esclusivamente l'ordinaria manutenzione e il restauro conservativo, da valutare da parte degli enti preposti alla salvaguardia dei vincoli architettonici e culturali.

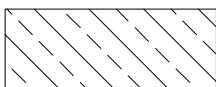
6.7) Edilizia Economico Popolare (PEEP)

Il PGT individua un comparto da destinare all'edilizia economica e popolare. L'area, individuata con apposita simbologia, potrà svilupparsi previo l'approvazione di apposito Piano Attuativo da approvare da parte dall'Amministrazione Comunale con relativa convenzione di attuazione che stabilisca le modalità di intervento ed i criteri di assegnazione degli alloggi.

Per detto comparto vengono stabiliti inoltre i parametri urbanistici da adottare, il contributo al sistema dei servizi, le modalità attuative e le direttive per l'attuazione come riassunto nello schema e nella scheda di seguito allegati.



perimetro dell'ambito



area edificata per P.E.E.P.



quinta arborea



parcheggio pubblico

Area 30

**PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (P.E.E.P.)
IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII**

Superficie del comparto:	mq.	3.159 circa
Volume edificabile :	mc.	3.200
Hmax : edific.1	m.	6,50
edif.2	m.	9,00

Contributo al sistema dei servizi:

Sistemazione di via Papa Giovanni XXIII per il tratto antistante il comparto.

Modalità attuative:

Piano attuativo convenzionato.

Direttive per l'attuazione:

Nell'area deve essere prevista la realizzazione di nuova Edilizia Economica Popolare. Per mitigare l'intervento è necessario creare delle quinte arboree lungo i confini sud-ovest del comparto. Previsione di parcheggi anche di uso pubblico.

6.8) Edificato di tipo residenziale in zona impropria

Sulla tavola R7 sono individuati, con apposita simbologia, le costruzioni esistenti ricadenti in zone estranee al contesto di appartenenza.

Trattasi di edifici prevalentemente residenziali collocati in ambiti agricoli o all'interno della perimetrazione del "Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate".

Per tali edifici viene confermata la loro funzione e destinazione, nel rispetto del volume esistente.

Sono possibili solo ed esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo.

Le costruzioni ricadenti all'interno del perimetro del "Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate" sono inoltre soggette alle specifiche norme tecniche del Parco, che si ritengono prevalenti rispetto alle presenti regole.

Per le costruzioni esterne al Parco è consentito un incremento volumetrico una-tantum di mc. 150 esclusivamente finalizzato all'adeguamento funzionale ed a soddisfare le esigenze familiari. Il volume necessario entro detto limite deve essere acquistato dal Comune dai volumi assegnati alle aree comunali e sarà vincolato allo scopo finalizzato per almeno 5 anni. Al riguardo l'atto autorizzativo deve prevedere un'apposita convenzione.

Per detti ampliamenti si adottano i parametri previsti per gli ambiti residenziali consolidati di cui al precedente art. 6.2).

7) AMBITI PRODUTTIVI

7.1) Ambiti produttivi consolidati

In questa zona sono comprese le aree edificate consolidate sulle quali insistono insediamenti produttivi, artigianali ed industriali.

In tale zona sono consentite le seguenti attività:

- Produzione e trasformazione di beni ed i servizi;
- Laboratori e centri di ricerca;
- Attività di autotrasporto;
- Magazzini e depositi commerciali con esclusione delle vendite al minuto;
- Attività di commercio all'ingrosso;
- Attività artigianali;
- Uffici amministrativi;
- Autorimesse, depositi di veicoli;
- Attrezzature pubbliche e di primo interesse;
- Esposizione di vendita di beni e servizi.

E' inoltre ammessa la residenza annessa ad uso esclusivo del titolare o del custode dipendente dell'attività, con il limite della Slp pari a 150 mq per ogni attività.

Sono inoltre ammessi mense, infermerie, spogliatoi ed esposizioni finalizzate alle attività aziendali.

Sono fatte salve le destinazioni e le attività in atto alla data di adozione del PGT, anche se diverse per tipologia e quantità da quanto sopra descritto, purché regolarmente autorizzate.

Ai fini della verifica planivolumetrica e del controllo dell'attività edilizia, sono fissati i seguenti parametri:

Slp	0,80 mq./mq.
Rc	50%
H	max. 10,00 m.
Piani fuori terra	max. 2
Distanza dai confini	5,00 m.
Distanza tra fabbricati	10,00 m.

	(salvo convenzione per costruzione sul confine contemporanea)
Distanza dalle strade	5,00 m.
Indice di permeabilità	15%

Per i lotti già edificati o saturi, sono comunque ammessi interventi di ampliamento e adeguamento funzionale nel limite del 20% della Slp.

Detti ampliamenti potranno essere effettuati solo ed esclusivamente sugli spazi laterali tra il capannone esistente ed il confine con il lotto limitrofo, garantendo in ogni caso l'allineamento con i fabbricati esistenti. I corpi in ampliamento dovranno inoltre presentare un'altezza di almeno 1,50 m più bassa rispetto all'estradosso delle costruzioni principali.

Lungo il fronte sud, prospiciente il confine del "Parco della Pineta di Appiano Gentile e di Tradate", ed in generale sui perimetri esterni al comparto, è fatto obbligo di prevedere barriere arboree a mitigazione dell'impatto paesistico.

7.1.1) Lotto libero

Sui lotti liberi è possibile l'edificazione nei limiti fissati dai parametri di zona.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dell'esistente devono rispettare la tipologia formale consolidata nell'ambito stesso.

Non sono ammesse:

- Residenze oltre a quanto sopra specificato;
- Esercizi commerciali al dettaglio;
- Attività agricole;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste o comunque incompatibili con la zona;
- Costruzioni accessorie e tettoie non rispondenti ai criteri di inserimento e di coerenza costruttiva con l'edificato esistente.

In queste zone gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

E' fatto obbligo di adeguare la dotazione di parcheggi in relazione alla effettiva consistenza e destinazione dell'attività.

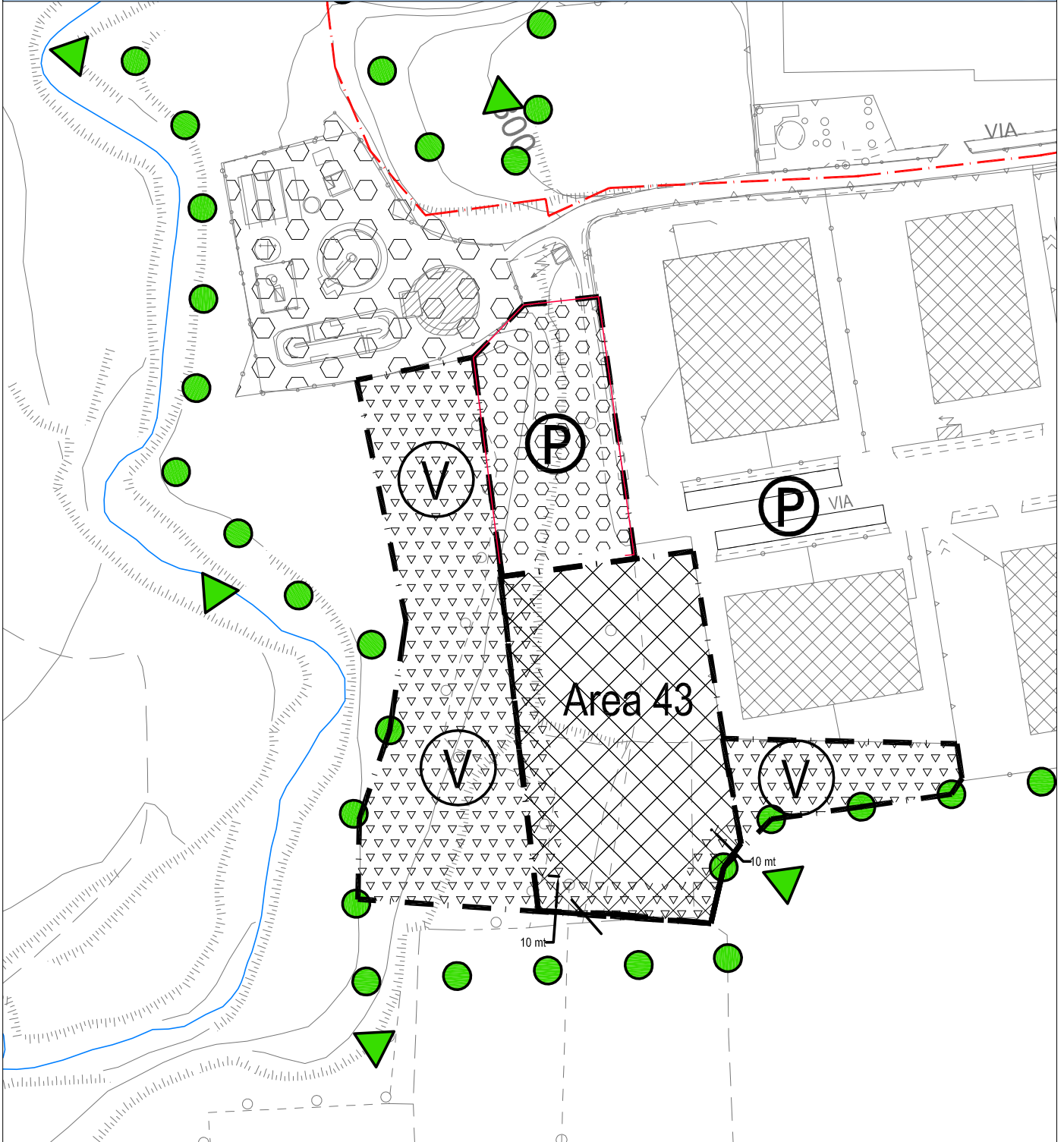
L'edificazione sul lotto libero è subordinata alla realizzazione del nuovo parcheggio d'uso pubblico previsto ad ovest del comparto nonché alla sistemazione a verde ambientale dell'area posta a sud-ovest del lotto stesso, come indicato sulla tavola R7 allegata ed esemplificata sull'apposita scheda RFP- area 43.

Nel caso di insediamenti di nuove attività in edifici produttivi esistenti, deve essere dimostrata la compatibilità dell'attività con il contesto esistente.

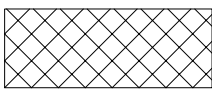
E' vietato effettuare depositi e stoccaggi di materiali sulle aree libere di pertinenza di ogni attività.

Ai fini esemplificativi si riporta di seguito la scheda illustrativa della proposta di intervento (scheda ambito 43).

AREA 43



perimetro dell'ambito



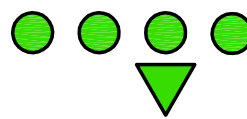
area dove si prevede l'edificazione di costruzioni industriali



parcheggi pubblici



limite Comunale



limite Parco Naturale Regionale "Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate"



quinta arborea

Il presente Ambito costituisce una porzione residua del vecchio P.L. Industriale al quale deve adeguarsi per tipologia ed allineamenti. I parametri utilizzabili sono quelli non utilizzati dal P.L. ed i cui valori ammessi sono:

Volume max ammesso:	mc. 15400
<i>Superficie max coperta</i>	<i>mq. 2420</i>

<i>Altezza max. all'estradosso</i>	
<i>comprensivo di ogni elemento strutturale</i>	ml. 10,00

Contributo al sistema dei servizi:

Realizzazione parcheggio pubblico a monte del lotto libero

Modalità attuative:

Permesso di costruire convenzionato con obbligo della realizzazione del parcheggio pubblico e del rispetto delle fasce a verde circostante

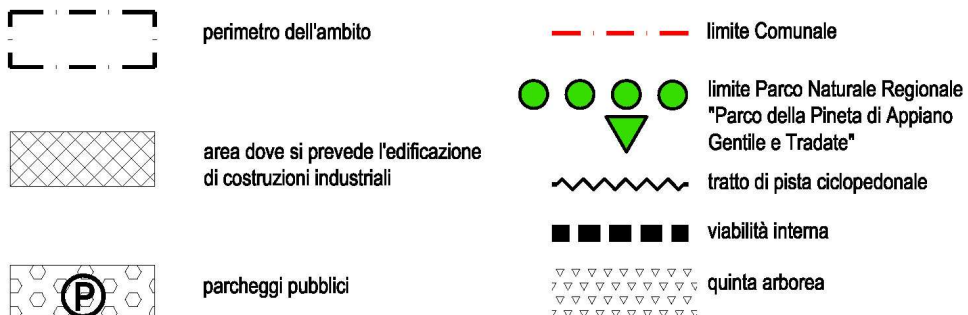
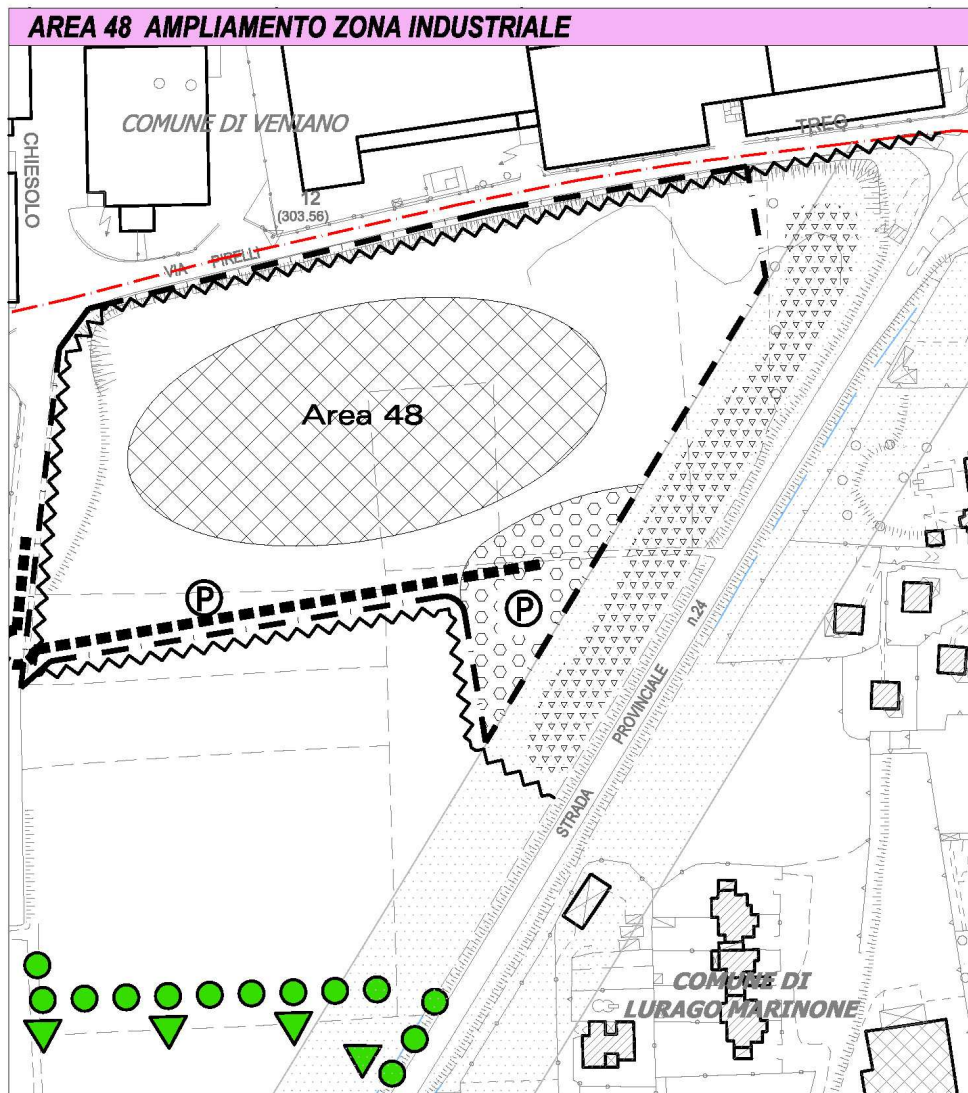
Direttive per l'attuazione:

L'edificazione deve avvenire nel rispetto degli allineamenti con i fabbricati produttivi esistenti sull'intero comparto. La nuova costruzione deve adottare la stessa tipologia in atto sul comparto. Tutta la fascia sud ovest deve essere opportunamente piantumata a costituire una quinta arborea . E' fatto d'obbligo di prevedere su tutto il fronte sud-est una cortina di verde

7.2) Ambito produttivo in previsione

Il comparto destinato alla nuova zona artigianale – industriale potrà essere sviluppato previa approvazione da parte dell’Amministrazione Comunale di un Piano Attuativo che preveda l’intera sistemazione urbanistica del comparto, nonché della nuova viabilità veicolare e ciclo pedonale.

Di seguito viene proposto uno schema indicativo dello sviluppo programmato dell’intero ambito (scheda A.T.P. aree -48).



8) AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi della Legge Regionale 12/2005

In tali ambiti non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo e residenziale.

Le tavole R2 Classificazione – Ambito storico ed R7 Classificazione riportano le specifiche destinazioni d'uso per ciascun ambito in conformità a quanto stabilito dal Piano dei Servizi. Tali destinazioni possono essere modificate mediante specifica progettazione purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.

Gli interventi possono essere realizzati da enti pubblici o da privati, purché la finalità sia rispettata.

Sugli edifici e sulle aree ricadenti all'interno della perimetrazione del nucleo antico gli interventi devono rispettare le modalità indicate sulla tavola R3 Interventi – Nucleo Storico nonché essere conformi alle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente.

Per edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT ed aventi destinazione non conforme sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo qualora vengano adeguati alla destinazione d'ambito.

Le aree destinate alla realizzazione di nuove strutture potranno essere recintate. Tali recinzioni dovranno tuttavia avere caratteristiche tipologiche conformi alle normative del Regolamento Edilizio.

La progettazione di nuove strutture o di adeguamento delle esistenti sarà subordinata ad indagini di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione ed essere conforme alla vigente normativa antisismica.

Dette aree, in relazione alla loro funzione ed alla specifica destinazione sono individuate come segue:

- **Aree a standard** (aree per strutture e servizi pubblici esistenti atti a soddisfare le esigenze della comunità);
- **Aree a standard in previsione del nuovo PGT** (aree a standard integrative allo stato di fatto necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di Piano).

- **Ambiti per impianti di interesse comune.** Sono le aree destinate a strutture e impianti tecnologici quali ad esempio gli impianti per la depurazione delle acque o le strutture dell'acquedotto;
In tale ambito non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo residenziale, terziario o agricolo. Qualsiasi tipo di intervento in tali aree deve essere realizzato direttamente dagli enti preposti all'erogazione o all'esercizio del servizio pubblico.

**9) AMBITI SPECIALI - AREE DA RIFUNZIONALIZZARE – EDIFICI
IN ZONA IMPROPRIA "ARn"**

In questa zona sono comprese le aree edificate con edifici impropri per uso, impianto urbanistico o caratteristiche architettoniche.

Detti comparti sono confermati nella destinazione e conformazione vigente alla data di adozione del presente PGT.

Sono possibili solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di adeguamento tecnologico finalizzati esclusivamente al mantenimento delle attività in atto. Al fine di garantire l'esercizio delle attività presenti, è consentito un ampliamento una-tantum di 100 mq. di slp finalizzato esclusivamente ad uffici o magazzini. Tali ampliamenti devono essere attuati in aderenza all'esistente e comunque nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade di almeno mt. 5,00 e di altezza pari a mt. 7,50. Tale volume aggiuntivo non sarà ammesso con il piano attuativo richiesto in sede di riconversione.

Qualsiasi alterazione dello stato di fatto o modifica tecnologica dell'attività deve essere inquadrata in un Piano Attuativo da concordare con l'Amministrazione Comunale, al fine di valutare la rispondenza delle nuove attività e destinazioni all'ambito di appartenenza, che viene confermato quale residenziale o con esso compatibile.

Nel caso di ristrutturazione e recupero del comparto, resta fissata la volumetria esistente, indipendentemente dalla destinazione in atto o da quella programmata. Tali interventi devono essere sviluppati all'interno di un Piano Attuativo che preveda l'adeguamento degli standard, del verde e della viabilità nei termini di legge (Le aree non reperibili in zona potranno essere monetizzate).

Per l'ambito da rifunZIONALIZZARE contrassegnato con la sigla "ARn" posto in Via Risorgimento (lato sinistro a salire), oltre a quanto sopra descritto per le modalità d'intervento, si prescrive che nello sviluppo del progetto di ristrutturazione e riconversione debbano essere conservati e recuperati gli elementi strutturali tipici di facciata (archi, portici, contorni finestre) al fine di ripristinare le originarie caratteristiche architettoniche.

Per l'ambito da rifunzionalizzare contrassegnato dalla sigla "ARn" posto all'inizio della Via Risorgimento (lato destro a salire), oltre a quanto descritto per le modalità d'intervento, possono essere attuate attività di commercio o terziario nel limite massimo di superficie pari a mq. 150 di slp per ogni attività.

10) AMBITI AGRICOLI E BOSCHIVI

10.1) Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico

Le aree classificate dal presente PGT come agricole sono disciplinate ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Per tali ambiti è riconosciuto il ruolo fondamentale dell'agricoltura oltre che per l'attività produttiva, anche per la salvaguardia dell'ambiente, dell'equilibrio ecologico e della valorizzazione del paesaggio.

Obiettivo del PGT è pertanto il mantenimento delle funzioni agricole esistenti, la valorizzazione dell'ambiente e la tutela del territorio, con particolare riguardo al mantenimento delle attività consolidate e alla salvaguardia delle porzioni di territorio già con specifica destinazione agricola.

Le particolari caratteristiche del territorio comunale ed i vincoli ambientali esistenti (Parco Pineta) sono elementi essenziali di valutazione per lo sviluppo della conduzione delle attività agricole o legate all'agricoltura.

Ai fini della salvaguardia del territorio da un punto di vista ambientale e paesistico, è fatto divieto di realizzare nuove strutture al servizio dell'attività agricola sulle aree ricadenti ad est della S.P. n. 24 di Appiano anche se le stesse presentano destinazione compatibile con l'attività stessa.

Queste aree possono comunque concorrere alla verifica dei parametri edilizio - urbanistici per l'edificazione di strutture correlate alla conduzione del fondo.

In tutte le aree classificate agricole dal PGT, qualora ricorrano le condizioni, gli interventi devono rispettare le normative di legge ed i seguenti parametri, come fissato dagli articoli 59 e 62 della citata L.R. 11/2005.

- a) Per le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti
- | | |
|----------------------|---|
| If | 0,06 mc./mq. su terreni a coltura orto- floro - vivaistica |
| | 0,01 mc./mq. per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, pascolo o a prato- pascolo. |
| | 0,03 mc./mq. su altri terreni agricoli |
| H | max. 7,50 m. |
| Distanze dai confini | 10,00 m. |
- Non è ammesso alcun altro tipo di costruzione.

- b) Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali)

Slp	10% della superficie aziendale
H	max. 6,00 m.
Distanza dalle residenze	50,00 m.
Distanze dai confini	10,00 m.

- c) Per i nuovi edifici per il ricovero degli animali

Slp	10% della superficie aziendale
H	max. 6,00 m.
Distanza dalle residenze	50,00 m.
Distanza dalle strade	50,00 m.
	10,00 m. da strade vicinali di uso agricolo
Distanze dai confini	10,00 m.
Distanza da ambiti non agricoli	100,00 m.

Al fine del computo dei volumi e delle superfici per gli interventi sopra descritti è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei territori dei comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

La destinazione d'uso principale è la funzione agricola intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura. A questa funzione possono essere associate le attività di agriturismo così come definito dalla legislazione vigente.

Per tutti gli ambiti agricoli ricadenti entro il perimetro del Parco Naturale Regionale "Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate", le norme del parco sono prevalenti su quelle del presente PGT o delle leggi regionali.

Le attività di lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli sono consentite solo se strettamente connesse con l'azienda agricola stessa che li produce in loco e nel limite del 10% della Slp.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- La residenza, ad esclusione di quanto specificato al punto a) del presente paragrafo;
- Gli esercizi commerciali,
- Gli esercizi pubblici e le attività ricettive;
- Le attività artigianali ed industriali;
- Le attività di trasporto e stoccaggio;
- I servizi pubblici e privati;
- Gli uffici, i laboratori, gli studi professionali e le attività direzionali;
- I centri espositivi;
- L'attività di escavazione;
- Le discariche ed i depositi di materiali non connessi all'attività agricola.

Ogni attività è soggetta a Permesso di Costruire ed al preventivo esame da parte della Commissione per il Paesaggio. Per gli

interventi ricadenti nel "Parco Pineta" saranno prevalenti le Norme di Codesto Ente.

Per ogni attività e modalità d'intervento si fa comunque riferimento alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12, Titolo III.

Nelle aree agricole esterne al perimetro del "Parco Pineta" e non ricadenti nel "corridoio ecologico da salvaguardare" possono essere previsti percorsi o attività di tipo sportivo-ricreativo che non alterino le caratteristiche generali della zona d'intervento.

10.2) Aree boschive

Tali zone sono caratterizzate dalla presenza permanente di boschi aventi particolari caratteristiche ecologiche, paesistiche ed ambientali; in tali ambiti non è ammesso alcun tipo d'intervento.

Per i comparti ricadenti all'interno del "Parco Pineta", sono prevalenti le Norme del Parco stesso.

11) COSTRUZIONI PREESISTENTI - NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE

Per quanto non specificatamente disposto nelle norme per le singole aree, gli edifici e le costruzioni esistenti alla data di approvazione del presente PGT che siano in contrasto con le destinazioni previste dalle presenti norme possono mantenere la loro destinazione, purché non sia in contrasto con altre disposizioni di ordine igienico, ambientale e sanitario, ed in tal caso sono ammessi esclusivamente, oltre ad interventi di adeguamento alle destinazioni previste dal PGT stesso, solamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per gli edifici esistenti con funzioni e attività in contrasto con le presenti norme e con Slp o volumi superiori a quelli previsti dagli indici di zona, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione se volti al mantenimento della destinazione originaria e qualora in contrasto con disposizioni di carattere igienico, ambientale e sanitario; sono inoltre ammessi interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, nei limiti di cui all'art. 6.2)

E' inoltre ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione di volumi esistenti nel rispetto della sagoma, delle altezze e delle strutture originarie. La demolizione e ricostruzione con caratteristiche diverse potrà avvenire nei limiti del volume esistente ma nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade e delle altezze fissate per la specifica zona.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenesse indispensabile una rettifica degli allineamenti del fronte prospiciente le strade, potrà imporre tali allineamenti, nel rispetto dei volumi e delle distanze minime dai confini privati e tra i fabbricati.

12) AMBITI DI SALVAGUARDIA - FASCE DI RISPETTO E AREE DI TUTELA

Il PGT individua con apposita simbologia sugli elaborati allegati le aree di protezione della viabilità, dell'area cimiteriale e quelle destinate a garantire la salvaguardia ambientale, paesistica ed ecologica.

12.1) Fasce di rispetto della viabilità

Sono individuate graficamente le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato in relazione alla classificazione delle strade.

La fascia di protezione è fissata in 30,00 m dal ciglio stradale per le strade provinciali n. 24 e n. 32.

La larghezza è ridotta a 10,00 m lungo la viabilità di collegamento con i comuni limitrofi per i tratti individuati con apposita fascia di rispetto.

Nell'ambito delle fasce di rispetto stradale sono ammessi gli interventi programmati dalle Pubbliche Amministrazioni competenti per migliorare o potenziare la viabilità senza che ciò comporti variante al PGT.

Sono ammessi gli impianti tecnologici, di rete, i percorsi ciclo-pedonali ed i marciapiedi.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti ricadenti in zona di rete ecologica provinciale.

All'interno delle recinzioni, sulle aree ricadenti in fascia di rispetto stradale, oltre alle sistemazioni a verde è ammessa la posa di arredo urbano e di strutture ricreative e sportive che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.

Nelle fasce di rispetto non è ammessa alcun tipo di costruzione accessoria, autorimesse comprese.

Le recinzioni sono ammesse purché arretrate di almeno mt. 3,00 dal ciglio delle strade comunali e mt. 10,00 da quello delle strade provinciali S.P. 24 e S.P. 32.

Ove indicato con apposita retinatura, l'area ricadente nella fascia di rispetto non è computabile ai fini della verifica degli indici di zona.

Per tutte le strade prive di specifica fascia di rispetto, le eventuali recinzioni dovranno comunque garantire un calibro stradale minimo di 6,00 m. oltre ad un marciapiede di 1,50 m.

L'Amministrazione Comunale, in relazione allo stato dei luoghi, agli allineamenti preesistenti ed alle previsioni di sviluppo viario, può imporre arretramenti maggiori o diversi da quanto sopra specificato. All'interno del centro abitato tutte le strade sono classificate "tipo F", ai sensi del vigente Codice della Strada.

12.2) Fascia di rispetto cimiteriale

Rappresenta l'area circostante il perimetro del cimitero esistente. Ha una profondità minima di 50,00 m. dall'esterno del cimitero ed è destinata a garantire una protezione igienico - sanitaria dalla struttura pubblica.

In tale zona è vietata qualsiasi tipo di costruzione ad esclusione di parcheggi scoperti, di sistemazioni a verde e di coltivazioni agricole.

12.3) Ambiti di salvaguardia ecologica

Sono zone che per caratteristiche ambientali, paesistiche ed idrogeologiche appaiono meritevoli di salvaguardia.

Sono individuate con apposita simbologia ed al loro interno non è ammesso alcun tipo di costruzione, di recinzione o di struttura anche di carattere provvisorio o temporaneo.

In tale zona è consentita solo ed esclusivamente l'attività agricola limitata alle sole aree non boscate.

12.4) Fasce di rispetto di sorgenti e pozzi

Sono le aree di rispetto poste a salvaguardia dell'integrità delle acque sorgive o dei pozzi ad uso acquedotto, come individuato dallo studio idrogeologico a supporto del PGT e confermate dallo stesso.

Tali fasce sono individuate in relazione alle caratteristiche della fonte.

All'interno di tali fasce sono vietate le attività e le strutture elencate nel D.L. 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003.

Le aree entro il raggio di 10,00 m. dalla fonte sono soggette alla tutela assoluta e devono essere pavimentate con strutture impermeabili.

In merito alle fasce di rispetto dei pozzi si fa esplicito riferimento ai "Provvedimenti Dirigenziali" rilasciati dal Dirigente del competente settore della Provincia di Como n. 10/c e 11/c in data 23/12/2003.

12.5) Aree ricadenti all'interno del "Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate"

Tutta la zona ad ovest del territorio comunale di Lurago Marinone ed individuata con apposita simbologia è compresa nella perimetrazione del Parco Naturale Regionale "Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate" (L.R. 16 settembre 1983, n.76).

Per tutte le attività e le destinazioni ricadenti all'interno dell'ambito del Parco, valgono le Norme Tecniche del parco stesso, che sono in ogni caso prevalenti sulle presenti regole.

Al riguardo si fa specifico riferimento alla "Norma di tutela paesistica" vigente che si riporta integralmente di seguito:

*Art.20**(Norma di tutela paesistica)*

- 1) Il rilascio di autorizzazione paesaggistica da parte delle autorità subdelegate previste dalla l.r. 18/97 deve avvenire nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, nonché di quelle previste dalle particolari norme di zona e di settore in relazione all'intervento da effettuare.*
- 2) Gli interventi ammissibili sono autorizzati dall'autorità subdelegata nel rispetto dei criteri di cui alla DGR VI/30194 del 25/7/97 "criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della l.r. 8/6/97, n.18".*
- 3) Per gli interventi esclusi dall'obbligo di acquisizione della certificazione di conformità al PTC, le amministrazioni delegate trasmettono al Parco copia delle autorizzazioni rilasciate.*
- 4) In tutto il territorio del Parco le recinzioni, laddove consentite dalle norme di zona e fatto salvo quanto ivi specificatamente previsto, possono delimitare la superficie di proprietà con le seguenti caratteristiche:*
 - a) Devono garantire il regolare deflusso delle acque ed avere altezza massima non superiore a metri 1,60;*
 - b) E' fatto divieto di realizzare recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in cls e simili, anche ad elementi discontinui, ad esclusione di muretti a secco;*
 - c) E' ammessa, alla base della recinzione, la realizzazione di un cordolo in muratura di altezza non superiore a ml. 0,30;*
 - d) Qualora come recinzione, o ad integrazione della stessa, vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi devono essere realizzati mediante l'impiego delle specie di seguito elencate:*
 - Carpinus betulus (carpino bianco)*
 - Corylus avellana (nocciolo)*
 - Crataegus monogyna (biancospino)*
 - Evonimus europaeus (cappello del prete)*
 - Ilex aquifolium (agrifoglio)*

- *Prunus spinosa (prugnolo)*
 - *Laurus nobilis (alloro)*
 - *Ligustrum vulgare (ligustro)*
 - *Taxus baccata (tasso)*
 - *Rosa canina (Rosa canina)*
 - *Sambucus nigra (sambuco)*
- 5) *I fabbricati esistenti, comunque in contrasto con le destinazioni del PTC, sono fatti salvi nella consistenza e destinazione esistente alla data di approvazione del PTC purché si tratti di fabbricati realizzati regolarmente o condonati ai sensi della legge 47/1985.*
- 6) *Per tali fabbricati sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) articolo 31 legge 457/1978, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.*
- 7) *Per i fabbricati citati al comma 5, nel caso di edifici residenziali di tipo isolato, privi di valore storico, architettonico o ambientale, sono ammessi interventi di ampliamento di tipo igienico sanitario e di adeguamento normativo fuori terra, una tantum, in misura non superiore al 15% del volume esistente, con un massimo di 150 mc. netto di ampliamenti eventualmente già realizzati nel decennio precedente alla adozione del PTC.*
- 8) *Nel caso di edifici con attività commerciali, terziarie o produttive gli interventi di ampliamento possono riguardare una tantum un volume non superiore al 30% del volume esistente, a condizione che comportino una riqualificazione ambientale complessiva dell'insediamento e che l'attività svolta non sia incompatibile con le finalità del Parco.*
- 9) *Gli aumenti volumetrici di cui ai commi precedenti potranno essere consentiti solo se recepiti negli strumenti urbanistici comunali in fase di variante di adeguamento al presente PTC.*
- 10) *Attraverso specifici contributi l'ente gestore incentiverà l'interramento delle linee elettriche e telefoniche, nuove o già esistenti.*
- 11) *Sono individuati con apposito simbolo grafico in Tav.1 i complessi agricoli di valore storico e/o ambientale che costituiscono uno degli elementi fondamentali di caratterizzazione*

del paesaggio e in cui di conseguenza gli interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia devono essere finalizzati alla tutela, al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sia per quanto riguarda i singoli elementi strutturali ed architettonici, insediativi e produttivi, sia per quanto attiene i rapporti complessivi con l'ambiente (alberature, strade agrarie, rete irrigua, direttrici visuali e di accesso, aree di pertinenza).

12) Il piano di settore "Cascine e patrimonio rurale", di cui al precedente art.7, 1° comma, lettera e), prevede sulla base dei necessari approfondimenti conoscitivi, a dettare specifiche prescrizioni per i complessi di cui al precedente comma, integrandone se necessario l'elenco.

13) Fino all'approvazione del piano di settore "Cascine e patrimonio rurale" sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.31 della L. 457/78. Nell'ambito dei complessi agricoli di cui al comma 11, è consentita, fino all'approvazione del piano di settore stesso, l'installazione per la copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione.

12.6) Sensibilità paesaggistica

Nell'elaborato R6 sono classificate le unità di paesaggio e la loro classe di sensibilità, in coerenza con quanto previsto dal PTCP.

Al fine di garantire un corretto e razionale inserimento dei progetti e delle attività all'interno del territorio, tutti gli interventi devono essere sottoposti alla valutazione paesistica ai sensi della vigente normativa regionale.

Sono escluse solo le opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi, così come gli interventi di manutenzione e risanamento conservativo previsti su immobili ricadenti in zone di classe di sensibilità 2.

I progetti da esaminare devono permettere la valutazione dell'impatto paesistico e la loro incidenza sul paesaggio.

12.7) Coordinamento con lo studio geologico

A supporto del presente PGT è approvato, da parte del Comune di Lurago Marinone, un piano sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio.

Il presente Piano delle Regole prende atto di tale strumento e lo recepisce ai fini della salvaguardia del territorio stesso.

Pertanto ogni progetto dovrà tener conto della classe di fattibilità geologica in cui sono programmate le opere e conseguentemente sottostare ai limiti ed alle prescrizioni dettate dalle norme geologiche di piano.

Di seguito vengono riportate le 4 classi di fattibilità geologica e le norme ad esse correlate:

- a) *Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni*
La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o a modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14/09/05 "Norme tecniche per le costruzioni";
- b) *Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni*
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o a modifica della destinazione d'uso che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa;
- c) *Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni*
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o a modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa;
- d) *Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni*
L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della

destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 27 comma 1, lettere a), b), c), della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

13 Ingegneria naturalistica

Il termine di Ingegneria Naturalistica si riferisce all'insieme di quelle tecniche che, praticate per ridurre il rischio di erosione del terreno negli interventi di consolidamento, prevedono l'utilizzo di piante vive o parti di esse (semi, radici, talee), da sole o in combinazione con materiali naturali inerti (legno, pietrame o terreno), materiali artificiali biodegradabili (biostuoie, geojuta) o materiali artificiali non biodegradabili (reti zincate, geogriglie, georeti, geotessili).

Campo di applicazione

Le tecniche di I.N. vengono applicate in diverse tipologie di ambiente:

corsi d'acqua: consolidamento di sponde soggette ad erosione, rinaturalizzazione; costruzione di briglie e pennelli; creazione di rampe di risalita per l'ittiofauna;

zone umide: realizzazione di ambienti idonei alla sosta e alla riproduzione degli animali;

coste marine e lacustri: consolidamento dei litorali soggetti ad erosione e assestamento delle dune sabbiose;

versanti: consolidamento e inerbimento dei versanti;

infrastrutture viarie e ferroviarie: costruzione, inerbimento e rinverdimento di scarpate e svincoli; realizzazione di barriere antirumore;

cave: recupero ambientale di cave estrattive abbandonate;
discariche: inerbimento e rinverdimento dei rilevati.

Tecniche di intervento

Le tecniche di I.N. prevedono l'utilizzo di piante intere o parti di esse (semi, radici, talee) in combinazione con materiali naturali inerti (legno, pietrame o terreno) o, in alternativa, con materiali artificiali biodegradabili (biostuoie, geojuta) e non (reti zincate, geogriglie, georeti, geotessili). Le piante utilizzate devono essere:

autoctone, originarie cioè dell'ambiente in cui devono essere inserite (ad esempio in montagna si dovrebbe evitare l'uso di specie marino-costiere);

compatibili con l'ambiente e non dannose alle altre specie naturalmente presenti, nel rispetto di tutto **l'ecosistema**;

pioniere, ossia capaci di colonizzare e resistere in ambienti non favorevoli e/o sterili;

con specifiche caratteristiche biotecniche (resistenza a trazione delle radici, resistenza alla sommersione e all'inghiainamento).

In relazione alle diverse condizioni ambientali di intervento (ad esempio, geomorfologiche) si possono utilizzare più tecniche di ingegneria naturalistica, anche con applicazione di tipo associata.

Normativa di riferimento

E' fatto esplicito riferimento alle tecniche di I.N. nella **Legge n.415 del 18 Novembre 1998** (Legge Merloni) e in leggi e circolari regionali.

Vantaggi e limiti

L'impiego delle tecniche di I.N. presenta numerosi vantaggi:

funzionali. Le piante svolgono un'elevata funzione antiersiva, riducono la forza battente delle piogge, con le radici trattengono le particelle di terreno impedendo un loro dilavamento e aumentano la resistenza al taglio dei terreni;

ecologici. Gli interventi di I.N. presentano una elevata compatibilità ambientale ed una discreta biodiversità, creano habitat paranaturali per la fauna (luoghi di alimentazione, riproduzione, rifugio) e consentono un ridotto impatto ambientale nella fase di cantiere (ad

es. con l'utilizzo dei 'ragni', particolari mezzi per lo scavo, molto agili e di ridotte dimensioni, è possibile limitare al minimo le piste di accesso al cantiere);

economici. I costi di realizzazione sono concorrenziali rispetto alle analoghe opere di ingegneria classica ed i costi per il ripristino ambientale del cantiere sono ridotti.

Per un pieno successo degli interventi realizzati con tecniche di I.N. occorre effettuare un'analisi di diversi parametri e fattori condizionanti:

geomorfologici. Le tecniche di I.N. possono essere impiegate per la sistemazione di versanti con dissesti superficiali (scivolamenti corticali);

funzionali. L'efficacia delle tecniche di I.N. non è sempre immediata e vi è un aumento della stessa nel tempo grazie allo sviluppo delle piante. Per esempio, quando l'obiettivo è la riduzione immediata del rischio geologico-idraulico per centri abitati e infrastrutture lineari, occorre effettuare un'attenta valutazione delle scelte progettuali;

tecnici e costruttivi. Generalmente le opere di I.N. sono di ridotte dimensioni (ad esempio le palificate doppie, che nel consolidamento dei versanti svolgono una funzione assimilabile ai muri a gravità, possono raggiungere al massimo i 3 metri di altezza. Per quanto riguarda gli interventi in ambito fluviale, alcune tipologie di difese spondali, come ad esempio la copertura diffusa, presentano vari limiti di applicabilità legati alla pendenza dell'alveo, alla velocità delle acque e al trasporto solido;

climatici. L'elevata variabilità dei caratteri climatici (regime pluviometrico e termometrico) del territorio italiano condiziona le scelte delle specie vegetali da impiegarsi nell'I.N. (ad es. lo stress idrico estivo);

esecutivi. Il periodo di realizzazione delle opere di I.N. è limitato al periodo di riposo vegetativo delle specie vegetali utilizzate; talvolta vi possono essere delle difficoltà nel reperimento delle specie vegetali autoctone necessarie per l'intervento (ad es. miscugli non commerciali di specie erbacee per l'idrosemina).

INDICE

1) PREMESSA	pag.	1
2) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI EDILIZI	pag.	3
2.1) Superficie territoriale (St)	pag.	3
2.2) Superficie fondiaria (Sf)	pag.	3
2.3) Superficie coperta (Sc)	pag.	3
2.4) Indice di fabbricabilità (If)	pag.	4
2.5) Superficie lorda di pavimento (Slp)	pag.	4
2.6) Volume degli edifici (V)	pag.	6
2.7) Superficie a parcheggio privato (Spp)	pag.	6
2.8) Area permeabile (Ap)	pag.	7
2.9) Quota di riferimento (Qr) e altezza degli edifici (H)	pag.	7
2.10) Rapporto di copertura (Rc)	pag.	8
2.11) Distanza tra fabbricati (Df)	pag.	8
2.12) Distanza dai confini (Dc)	pag.	8
2.13) Distanza dalle strade (Ds)	pag.	9
2.14) Indice di permeabilità (Ip)	pag.	9
3- CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	pag.	10
3.1) R2- Nucleo antico-classificazione	pag.	10
3.2) R3- Nucleo antico-interventi sull'edificato	pag.	10
3.3) R4- Nucleo antico-piano dei colori	pag.	11
3.4) R5- Vincoli e tutele	pag.	11
3.5) R6- Unità di paesaggio e classi di sensibilità	pag.	12
3.6) R7- Classificazione del territorio	pag.	12
4) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	pag.	14
5) MODALITA' D' INTERVENTO	pag.	16
CENTRO STORICO – AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE	pag.	16
5.1) Edifici esistenti (tav. R2)	pag.	16
5.2) Edifici ristrutturati (tav. R3)	pag.	16
5.3) Edifici da ristrutturare (tav.R3)	pag.	17
5.4) Edifici rustici da ristrutturare (tav.R3)	pag.	18
5.5) Edifici in fase di progetto o in corso di ristrutturazione (tav.R3)	pag.	19

5.6) Attrezzature civiche (tav.R3)	pag.	19
5.7) Ambiti per attrezzature religiose (tav.R3)	pag.	19
5.8) Costruzioni accessorie (tav.R3)	pag.	20
5.9) Vincolo ambientale – paesaggistico soggetto al parere della Sovrintendenza (tav.R3)	pag.	20
5.10) Aree a standard (tav.R3)	pag.	20
5.11) Elemento architettonico puntuale da conservare e valorizzare (tav.R3)	pag.	20
5.12) Beni culturali (tav.R3)	pag.	21
5.13) Aree pertinenziali	pag.	21
5.14) Piano dei colori	pag.	22
5.15) Parcheggio pubblico	pag.	22
5.16) Viabilità interna	pag.	23
5.17) Percorsi pedonali	pag.	23
5.18) Edifici rustici soggetti a norma specifica	pag.	23
5.19) Ambito di riqualificazione edilizia	pag.	50
6) AMBITI RESIDENZIALI	pag.	51
6.1) Ambito residenziale di interesse paesistico - ambientale	pag.	51
6.2) Ambito residenziale consolidato	pag.	52
6.3) Aree libere non soggette a convenzione	pag.	54
6.4) Aree libere soggette a convenzione	pag.	54
6.5) Ambito di trasformazione residenziale	pag.	55
6.6) Edifici meritevoli di particolare tutela	pag.	55
6.7) Edilizia Economico Popolare (PEEP)	pag.	55
6.8) Edificato di tipo residenziale in zona impropria	pag.	56
7) AMBITI PRODUTTIVI	pag.	57
7.1) Ambiti produttivi consolidati	pag.	57
7.2) Ambito produttivo in previsione	pag.	60
8) AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	pag.	61
9) AMBITI SPECIALI -AREE DA RIFUNZIONALIZZARE–EDIFICI IN ZONA IMPROPRIA	pag.	63
10) AMBITI AGRICOLI E BOSCHIVI	pag.	64
10.1) Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico	pag.	64
10.2) Aree boschive	pag.	67
11) COSTRUZIONI PREESISTENTI-NORME GENERALI PER TUTTE LE	pag.	67

ZONE		
12) AMBITI DI SALVAGUARDIA-FASCE DI RISPETTO E AREE DI TUTELA	pag.	68
12.1) Fasce di rispetto della viabilità	pag.	68
12.2) Fascia di rispetto cimiteriale	pag.	69
12.3) Ambiti di salvaguarda ecologica	pag.	68
12.4) Fasce di rispetto di sorgenti e pozzi	pag.	70
12.5) Aree ricadenti all'interno del "Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate"	pag.	70
12.6) Sensibilità paesaggistica	pag.	73
12.7) Cordinamento con lo studio geologico	pag.	73
13) INGEGNERIA NATURALISTICA	pag.	75