

**Comune di Sala Comacina**  
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

VIGENTE B.U.R.L. 30.05.12 n° 22

**PIANO DELLE REGOLE**

***1^ VARIANTE***

**REGOLE DI ATTUAZIONE**

***Raffronto***

**PR 4 - V1 O.C.**

**Progettazione urbanistica:**

***novembre 2014***

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n° 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n° 1984-A*

con

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n° 2254-A*

**Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:**

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n° 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n° 1984-A*

con

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n° 2121-A*

ADOZIONE	D.C.C. 19.07.2014 n° 17
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. _____ n°. ____

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

## LEGENDA

**Art.6 Indici edilizi**

**Articoli interessati dalla variante**

*Modifiche di variante...*

**Modifiche di variante**

*Controdeduzioni alle osservazioni...*

**Articoli modificati a seguito delle osservazioni e controdeduzioni**

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
- d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi

**5. It** = Indice di edificabilità territoriale (mc./mq.)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

**6. If** = Indice di edificabilità fondiaria (mc./mq.)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf)

**Art.6 Indici edilizi**

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

**1. Slp** = Superficie lorda pavimento (mq.)

E' utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali - murature, scale, ecc. - e al netto delle seguenti superfici:

- a) portici e gallerie asservite ad uso pubblico;
- b) portici ad uso privato facenti corpo unico con l'edificio al piano terreno quando non superino il 25% della superficie utile del piano;
- c) terrazze e balconi aggettanti fino a cm. 150;
- d) terrazze coperte, balconi coperti e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, su almeno tre lati sino alla profondità di cm. 150; nel caso siano incassati per maggiori profondità vengono conteggiati interamente;
- e) spazi relativi ad impianti tecnologici e vani ascensori;
- f) spazi completamente interrati almeno su tre fronti e di altezza interna non superiore a mt. 2.40;
- g) spazi di altezza interna non superiore a mt. 2.40 sottostanti gli edifici, seminterrati su almeno tre fronti, purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga più di mt. 1.00 dalla quota naturale del terreno esistente misurata sul fronte di maggiore sporgenza;

**h)** autorimesse seminterrate, fino ad un massimo di mt. 0,80 fuori terra, purché ricoperte di terreno per uno spessore di almeno mt. 0,30, questo compreso, fino al limite massimo previsto dalla L.N. n. 122/89;

- Gli spazi di cui ai punti e-f dovranno essere adibiti ad usi accessori che non comportino la presenza continuativa di persone, quali ad esempio: cantinole, deposito attrezzi, bici, moto, immondezze, ripostigli, legnaie ecc;
- Gli spazi adibiti invece ad impianti tecnologici (centrali termiche, autoclavi, depuratori e posti auto, ecc.), nei limiti previsti per legge, potranno avere un'altezza adeguata alle prescrizioni normative ed ai regolamenti vigenti;

**i)** sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) che non presentino altezza massima superiore a mt. ~~2,40~~ **2,20** all'intradosso di colmo.

## **2. Sc** = Superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture verticali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

## **3. Rc** = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

## **4. H** = Altezza

E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale (o del marciapiede o del terreno sistemato, se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza utile netta  $\geq$  a mt. 2.40) più alto.

Per solai inclinati si considera la quota media ponderale dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza media netta  $\geq$  a mt. 2.40) più alto.

Su vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere verificata per una profondità di mt. 12 verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.

## **5. V** = Volume (mc.)

Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

**6. Ip** = indice di permeabilità (%)

Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf. Per superficie permeabile si intende una superficie non occupata da alcun manufatto edilizio ivi compreso i vani interrati ricoperti da terra.

**7. A** = densità arborea

Per densità arborea si intende il numero di alberi d'alto fusto, con altezza non inferiore a 1,50 mt., da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf con arrotondamento all'unità superiore, secondo quanto specificato dalle norme di ambito.

**Art.7 Distanze****Distanza dal ciglio stradale**

1. E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata radialmente, intendendosi per "ciglio stradale" la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari sia pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).
2. All'interno delle zone di trasformazione e lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici o insediamenti) gli edifici dovranno sorgere in arretramento dal ciglio stradale come fissato al paragrafo 3) dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e precisamente:
  - mt. 5.00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00;
  - mt. 7.50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e mt. 15.00.

Nell'ambito di piani attuativi è ammessa la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio d'intervento e possono essere previste distanze in deroga a quelle previste.

- ~~2~~ **3.** Per le strade comunali sia pedonali sia carrabili è ammessa la "costruzione in deroga" alle presenti regole in caso di convenzione pubblico/privata approvata dal Consiglio Comunale finalizzata al raggiungimento di un obiettivo di interesse pubblico fermo restando il rispetto della distanza minima inderogabile di mt. ~~2,00~~ **1,50**.

**Distanza dei fabbricati dai confini**

1. E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurata radialmente.

- ~~4. Non è ammesso il trasferimento di volumetria tra aree a diversa destinazione di ambito, nonché tra aree non contigui, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva.~~

*Sono consentiti i trasferimenti di volume esclusivamente fra aree appartenenti ad ambiti residenziali o similari nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi; il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato ad atto di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.*

## Capo II Tessuto urbano consolidato di antica formazione

### Art.39 Definizioni e obiettivi

1. Si intende l'insieme dei tessuti urbani che presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto urbano e in quelli tipomorfologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria della comunità locale.

### Art.40 Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione a prevalente destinazione residenziale

1. Tale ambito è individuato sugli elaborati grafici del DP e PR.
2. Nella tavola PR3 Ambiti del tessuto urbano di antica formazione sono indicati:
  - le unità minime d'intervento;
  - l'identificazione degli edifici in base alla classificazione del tipo d'intervento consentito;
  - le quinte di riqualificazione (ridisegno tipologico delle porzioni prospettiche in contrasto con le preesistenze adiacenti;
3. L'unità di minimo intervento costituisce la porzione minima necessaria per potere operare con interventi che eccedono il restauro.

Qualora tra unità edilizie contigue esistano condizioni di proprietà frazionata, il perimetro dell'unità può estendersi a contenere le unità interessate, i cui proprietari dovranno congiuntamente intervenire.

Gli interventi ammessi dovranno essere oggetto di progetto globale coordinato, che potrà essere attuato in tempi diversi ed in modo indipendente per ogni singola proprietà immobiliare.

In mancanza di tale progetto non potranno essere autorizzati interventi episodici per singole parti di edificio.

4. Non è ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi salvo il caso di sottotetti esistenti con altezza media utile ponderale  $\geq$  di mt 2.40
5. ~~Per gli edifici situati a monte della strada SS Regina non più destinati ad attività agricola è consentito un ampliamento una tantum per adeguamento igienico sanitario nella misura massima di Slp pari a mq 15 e per altezza pari all'esistente.~~

***Sono subordinati a permesso di costruire convenzionato tramite atto unilaterale d'obbligo, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, ampliamenti una tantum per adeguamento tecnologico-funzionale non eccedenti la misura massima di mq s.l.p. 15 ed altezza conforme al successivo punto 7.***

## Capo III Tessuto urbano consolidato

### Art.42 Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale

1. Il PGT identifica come "Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale", nell'elaborato di progetto PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a media densità, connotata da tipologie pluripiano isolate o a blocco, per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria e con limitata dotazione di verde pertinenziale.

#### 2. Usi non consentiti

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T4, T5; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S10, S11.

#### 3. Mix funzionale – usi regolati

Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T1/T3: max 40% Slp;

#### 4. Indici e parametri urbanistici - edilizi

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_f = 0.8 \text{ mc./mq.}$

$H_{\text{max}} = 7,00 \text{ mt}$

N. massimo piani fuori terra = 2

$R_c(S_f) \leq 40\%$

$I_p = 30\% S_f$

$A \geq 1 \text{ albero/400 mq. } S_f$

5. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto. Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L.N. n. 122/89, a condizione che le altezze interne non superino 2.40 mt. e che il nuovo volume sia prioritariamente conglobato in quello esistente curandone l'inserimento tipologico e formale.

**6. Negli ambiti contrassegnati da apposita perimetrazione nella tavola PR1 - V1 il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla preventiva sottoscrizione di convenzione urbanistica di cui all'art. 46 L.R. 12/05 e s.m.i.;**

#### **6.1 relativamente al comparto ex PAV 3 tale atto deve prevedere:**

- **Volume max mc 1.000 da inserirsi omogeneamente rispetto al costruito circostante, facendo salvi gli altri parametri d'ambito;**
- **Conservazione della muratura lapidea originaria lungo la S.S. n°. 340 ferma restando l'apertura di ingresso al parcheggio interrato retrostante;**
- **Ripristino del profilo morfologico e del piano di campagna in essere.**

#### **6.2 relativamente al comparto ex R5 tale atto deve prevedere:**



- *pari consistenza volumetrica;*
- *cessione gratuita al Comune dell'area destinata a parcheggio pubblico collocata sul lato sud-ovest del cimitero, per rispettiva competenza patrimoniali.*

## TITOLO VII - SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

### Capo I Componenti e disciplina del Sistema Agricolo e Ambientale

#### Art. 46 Definizioni, criteri generali e componenti.

1. Con “Sistema Agricolo e Ambientale” si intende l’insieme delle zone extraurbane utilizzate per la produzione agricola primaria, gli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi del paesaggio locale e strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell’intero territorio comunale.
2. All’interno delle zone e degli ambiti costitutivi il Sistema Agricolo e Ambientale gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla tutela e alla salvaguardia della integrità e naturalità dei caratteri dell’ambiente e del paesaggio, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d’acqua e della vegetazione, e altresì garantendo il sistema produttivo primario, attraverso un’utilizzazione che non contrasti con i caratteri ambientali e le qualità del territorio.
3. Gli stessi ambiti specificatamente destinati all’esercizio dell’attività agricola (“Ambito agricolo”), di cui all’47, appartengono al sistema ambientale in funzione della capacità di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico complessivo.
4. Il Sistema Agricolo e Ambientale si articola nelle seguenti componenti:
  - **Ambito agricolo;**
  - **Ambito di valore ambientale.**

#### Art. 47 Ambito agricolo

1. Il PGT identifica come “Ambito agricolo”, nell’elaborato di progetto PR2 Ambiti del tessuto agricolo e ambientale, le porzioni di territorio extraurbano contraddistinte da terreni a prato/pascolo. All’interno di tale ambito sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in materia dalla L.R. n. 12/05.

## 2. Usi non consentiti

Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.

## 3. Indici e parametri urbanistici - edilizi

Si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 12/05 art. 59, comma b) e cioè per l'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo è consentita la densità massima edilizia di 0.01mc./mq. con massimo di mc. 500 per azienda.

I volumi realizzabili per le attrezzature produttive necessarie alla conduzione del fondo nonché per la lavorazione e vendita dei prodotti agricoli non potranno superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

H max = 7,00 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

4. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

5. Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di Sala Comacina di un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 10.000.

6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.

7. In tali zone il rilascio del permesso di costruzione, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/05, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati della stessa legge.

8. La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n. 12/05.

9. Nei confronti di ambiti consolidati e/o di trasformazione previsti dal vigente PGT la distanza minima dai confini degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo sarà di mt. 50, dai fabbricati di mt. 80, anche nel caso che siano interposte strade pedonali o carrabili.

10. In quest'ambito nessun movimento di terra può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.

11. E' fatto divieto di asportare humus, terriccio o cotica erbosa di prati e boschi e del taglio di eventuali alberi di alto fusto. Le recinzioni dovranno essere in siepi, altezza

massima mt. 2,00 o di tipo a staccionata o a paline in legno e fili in modo da garantire il passaggio di piccoli animali.

12. Per gli edifici esistenti/adibiti all'attività agricola, e che si trovano a distanza dalle zone edificabili previste dal PGT inferiore a quelle del paragrafo 9, è consentito il proseguio dell'attività nel rispetto delle norme prescritte nel vigente Regolamento d'Igiene.
13. Per gli interventi su edifici "non più destinati" all'attività agricola (riferimento art. 62 della L.R. n. 12/05) la destinazione d'uso non più agricola deve essere certificata dal proprietario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio a forma autenticata. L'ufficio tecnico comunale ha facoltà di effettuare accertamenti ritenuti opportuni. Per gli edifici non più adibiti ad attività agricola è ammessa la loro ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso e con altezza pari all'esistente, **nonché un ampliamento una tantum per adeguamento tecnologico-funzionale nelle misura massima non eccedente mq s.l.p. 15.** Sono sempre ammessi – sotto il sedime dell'edificio – vani accessori e cisterne (non computabili ai fini volumetrici) con altezza massima di mt. 2.50, **nonché impianti non emergenti dalla livelletta del profilo naturale del terreno, nelle aree pertinenziali degli edifici stessi.** ~~Destinazione d'uso abitativo/stagionale.~~
- ~~14. La ristrutturazione/demolizione e il recupero del sottotetto non sono ammessi.~~
15. Le aree a parcheggio, dove possibile realizzarle, dovranno essere a cielo libero con fondo in terra o lastricato in pietra; i muri di contenimento del terreno in pietrame e non devono essere chiusi sul fronte strada.
16. In assenza del collettore comunale l'autorizzazione è rilasciata dal comune se l'edificio è sito entro 1 km. dal lago.

#### Art. 48 Ambito di valore ambientale

1. Con "Ambito di valore ambientale" si intendono le aree e gli elementi naturali destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.
2. All'interno di tutte le zone e ambiti di cui al presente articolo, le aree risultano totalmente inedificabili, **salvo quanto disposto al punto 8 del presente articolo.**

L'esercizio di attività agricole è consentito limitatamente alla coltivazione del suolo.

Sono vietati inoltre interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna, nonché le presistenze territoriali storiche.
3. Per gli interventi su edifici "non più destinati" all'attività agricola la destinazione d'uso non più agricola deve essere certificata dal proprietario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio a forma autenticata. L'ufficio tecnico comunale ha facoltà di effettuare accertamenti ritenuti opportuni. Per gli edifici non più adibiti ad attività agricola è

**e per quelli già accatastati come residenziali è** ammessa la ~~loro~~ ristrutturazione **secondo la più ampia definizione di legge compresa la demolizione-ricostruzione, con modifica della destinazione d'uso in abitativo/stagionale** ed **un** ampliamento una tantum per adeguamento ~~igienico-sanitario~~ **tecnologico-funzionale** nella misura massima di S.I.p. pari a mq 15 e per altezza pari all'esistente.

~~Per gli edifici già accatastati come residenziale è ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione così come definito dall'art. 27 comma d) della L.R. 12/05.~~

Tali interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici degli edifici circostanti ed è consentito esclusivamente l'uso dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale.

4. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

5. Le aree comprese in queste zone sono sottoposte a vincolo di carattere ambientale.

Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni di PGT è, in generale di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui il PGT individui un'utilizzazione pubblica o una fruizione sociale di una parte delle aree.

6. All'interno di quest'ambito sono ricomprese anche le aree boscate ovvero gli ambiti di valorizzazione definiti della L.R. n. 27/04 e successive modifiche. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

#### 7. Usi non consentiti

Agricolo – A, nelle articolazioni A1, A2 per le voci “impianti e attrezzature per la produzione agricola” e “rimesse”, A3, A4, A5; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.

8. Sono vietati:

- l'abbattimento, il taglio, la potatura o qualsiasi altro intervento che possa arrecare danno agli alberi se non accompagnati da una relazione fitopatologica che giustifichi l'intervento;
- la riduzione delle superfici boscate e/o la sostituzione dei boschi con altre colture;
- l'introduzione di essenze non autoctone;
- opere edilizie e infrastrutturali, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali, che comportino un'alterazione fisica o visiva, **fatte salve le tipologie che negli spazi non boscati e pertinentziali a edifici esistenti non superino la quota della livelletta del profilo naturale del terreno.**
- le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità.