



COMUNE DI  
**Senna  
Comasco**  
PROVINCIA DI COMO



## VARIANTE GENERALE AL P.G.T.

# PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PARTE PRIMA <sup>1</sup>

adozione delibera C. C. n° 13 del 27.02.2018  
approvazione delibera C. C. n° del .2018

il tecnico  
dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco  
sig. Francesca Curtale

resp. Area Tecnica  
arch. Luciano Arcellaschi

collaboratrice  
Silvia Aragona

<sup>1</sup> elaborato modificato a seguito accoglimento  
osservazioni e recepimento pareri

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



## I N D I C E

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>Pagina</b>
ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE .....	1
ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE .....	2
2.1- SUPERFICIE TERRITORIALE .....	2
2.2- SUPERFICIE FONDARIA .....	2
2.3- SUPERFICIE COPERTA .....	2
2.4- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO .....	3
2.5- RAPPORTO DI COPERTURA .....	5
2.6- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	5
2.7- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	5
2.8- DENSITÀ EDILIZIA .....	5
2.9- INDICE DI SFRUTTAMENTO .....	6
2.10 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI .....	6
2.11 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI .....	6
2.12 - DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE .....	7
2.13 - ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI .....	7
2.14 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO .....	7
2.15 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO .....	7
2.16 - DISTANZA DALLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI ED IN AMBITI RESIDENZIALI .....	7
2.17 - VERDE DRENANTE .....	7
ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA .....	8
ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA .....	8
ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI .....	9
ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI .....	10
6.1- DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE .....	10
6.2- DAI CONFINI .....	11
6.3- TRA GLI EDIFICI .....	12
ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA .....	13
ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE .....	13
ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO .....	14
ART. 10 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	15
ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	15

## **TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	16
ART. 12.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.) .....	16
ART. 12.2- PIANI ATTUATIVI (P.A.) .....	17
ART. 12.3- PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) .....	17
ART. 12.4—PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ( P.d.C) .....	18
ART. 12.5—NORME SPECIALI INDIVIDUATE PUNTRUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA .....	18
ART. 12.6- ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.) EDILIZIA CONVENZIONATA .....	18
ART. 12.7—COMPARTI EDIFICATI CON P.A. IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI P.L. E P.R. ....	18

## **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.....	19
ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE .....	21
ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI .....	21
ART. 16 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO .....	21
ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	22
ART. 17.1 – CS – CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	22
ART. 17.1 a – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE .....	25
ART. 17.1 b – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	31
ART. 17.2 - EDIFICI RELIGIOSI – CHIESE	38
ART. 17.3 VA– .VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE ( REC)	39
ART. 17.4 EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE .....	40

ART. 18 -	NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI .....	41
ART. 18.1 R1 -	RESIDENZIALE INTENSIVO .....	42
ART. 18.2 R2 -	RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO.....	43
ART. 18.3 RV –	RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE	44
ART. 19 -	NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI .....	46
ART. 19.1 - I -	INDUSTRIALE - .....	47
ART. 19.2 - C -	COMMERCIALE - .....	50
ART. 19.2 a -	NORME PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI .....	51
ART. 19.3- - I/C/T –	ZONA MISTA ( INDUSTRIALE – COMMERCIALE- TERZIARIA)	53
ART. 19.4- - RU –	RIQUALIFICAZIONE URBANA AMBIENTALE	54
ART. 20 -	AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA .....	56
	<a href="#">AREE AGRICOLE STRATEGICHE (L.R. 12/2005 E S.M.I.)</a>	
ART. 20.1 -	AREE AGRICOLE INEDIFICABILI .....	56
	<a href="#">AREE AGRICOLE STRATEGICHE (L.R. 12/2005 E S.M.I.)</a>	
ART. 20.2 -	AREE AGRICOLE EDIFICABILI .....	56
	<a href="#">AREE AGRICOLE STRATEGICHE (L.R. 12/2005 E S.M.I.)</a>	
ART. 20.3 -	EDIFICI ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO .....	59
ART. 20.4 -	AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE .....	59
ART. 21 -	AMBITI BOSCATI .....	60
ART. 22 -	ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE .....	62
ART. 23 -	PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI	66
<a href="#">ART. 24 -</a>	<a href="#">INGEGNERIA NATURALISTICA</a> .....	<a href="#">65</a>
ART. 25 - IT -	IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO .....	66
ART. 26 -	AMBITI SPECIALI .....	66
ART. 26.1 -	AREA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	66
ART. 26.2 -	ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUA POTABILE .....	67

ART. 26.3	-	ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI	68
ART. 27	-	VIABILITA'	69
ART. 27.1	-	AREE PER LA VIABILITA'	69
ART. 27.2	-	CARATTERISTICHE DELLE STRADE	69
ART. 27.3	-	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	71
ART. 27.4	-	ZONE DI RISPETTO DELLA FERROVIA –IMPIANTI FERROVIARI	72
ART. 27.5	-	FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO	73
ART. 28	-	SPAZI PER IL PARCHEGGIO	73
ART. 29	-	NORME SPECIALI PER GLI ELETTRODOTTI – METANODOTTI	76
ART. 29.1	-	ELETTRODOTTI	76
ART. 29.2	-	METANODOTTO	77
ART. 30	-	NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE	77
ART. 30.1	-	TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO	77
ART. 30.2	-	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE	78
ART. 30.3	-	AMBITI SOTTOPOSTI ALLA PIANIFICAZIONE DEL SIC ( PALUDE DI ALBATE )	78
ART. 31.1	-	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP)	79
ART. 31.2	-	AMBITI DI RISPETTO FLUVIALE (REP)	79
ART. 31.3	-	PARCO LOCALE CON PROPOSTA DI PIANO LOCALE DI INTERESE SOVRACCOMUNALE (PLIS)	80
ART. 31.4	-	PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE	80
ART. 32	-	RETICOLO IDRICO MINORE E STUDIO GEOLOGICO	83
ART. 33	-	PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI	83
ART. 34	-	DEROGHE	84
ART. 35	-	NORME FINALI	84
ART. 36.1	-	SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE	
ART. 36.2	-	I CRITERI DI INCENTIVAZIONE – PEREQUAZIONE DI COMPARTO (L.R. 12/2005 E S.M.I.) - CONTRIBUTO STRAORDINARIO ( D.P.R. N° 380/2001 E S.M.I.)	

**NOTA:**

**ABC: TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ESPRESSIONE DEI PARERI E  
DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE**

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

Ai fini di una miglior lettura della normativa, nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al Piano delle Regole che del Piano dei Servizi.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli ambiti di completamento sono posti all'interno del tessuto urbano consolidato; la loro attuazione è regolamentata dalle presenti norme oltre che dalla schede normative di seguito riportate.

Nel Piano delle Regole sono altresì compresi i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, rappresentati nei relativi elaborati grafico progettuali di seguito indicati, le quali sono regolamentate dalle norme tecniche di attuazione di riferimento.

- Tavola di progetto del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano delle Regole
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi

La Variante di P.G.T., ai sensi della L.R. 16/2017, ridefinisce alcuni ambiti di trasformazione del Documento di Piano, applicando il criterio del "bilancio ecologico", quest'ultimo meglio rappresentato in apposito elaborato grafico con relativo allegato.

Il progetto di variante generale si pone in linea con i criteri di contenimento del consumo di nuovo suolo, attraverso una significativa riduzione delle aree edificabili e delle relative capacità edificatorie.

In attuazione dei contenuti propri dalla L.R. 31/2014 sono stati identificati due ambiti dismessi, per i quali si prevede, attraverso una scheda normativa puntuale, il recupero urbano e la riqualificazione dei contesti.

Un ambito territoriale più esteso, appartenente ai tessuti urbani consolidati, che rileva delle significative criticità di natura ambientale, viene classificato in ambiti RU-Riqualificazione Urbana Ambientale e sottoposto ad un disposto regolamentare volto alla trasformazione dei contesti verso destinazioni maggiormente compatibili rispetto alle aree circostanti.

La variante urbanistica, in relazione a rilievi puntuali dello stato dei luoghi in relazione alla funzionalità della rete ecologica comunale e provinciale definisce gli ambiti territoriali appartenenti alla Rete Ecologica Provinciale (REP), anche attraverso l'introduzione di vincoli di tutela ambientale ed alla rete ecologica comunale (REC).

In apposito elaborato grafico sono state effettuate le dovute verifiche di conformità con il consumo di suolo conferito, nell'ambito del P.T.C.P. della Provincia di Como, al Comune di Senna Comasco, nonché le verifiche, ai sensi della L.R. 16/2017, rispetto al bilancio ecologico, il quale comporta una restituzione di ambiti territoriali di valore ecologico alla rete.



## **ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici seguenti:

### **2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE**

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.G.T. all'interno dell'area in esame.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal Piano delle Regole o dalla Pianificazione Attuativa alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

### **2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA**

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa è espressa in mq.

### **2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA**

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione degli aggetti di gronda, pensiline e tettoie fino a m. 1,50 di sporgenza. Per le attività commerciali e produttive sono escluse le sporgenze fino al raggiungimento massimo di 2,50 mt, oltre i suddetti limiti fissati l'accessorio dovrà essere verificato nella sua consistenza complessiva.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno 30 cm.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i corselli (con o senza sovrastante riporto di terra) di accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato dei fabbricati ed esterni alla sagoma di questi ultimi.
- i tettucci di copertura del cancello d'ingresso pedonale sino ad un massimo di 6,00 mq.
- i manufatti da giardino e le strutture leggere fino al limite massimo di 8,00 mq.
- i volumi tecnici, le piccole costruzioni accessorie, i manufatti interrati, nei limiti per i quali, gli stessi sono esclusi dal calcolo della s.l.p.
- le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato aperti su almeno due lati fino ad una profondità massima di 3,00 m e per una percentuale massima del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate ai fini della determinazione della superficie coperta.

Essa è espressa in mq.

## 2.4 - SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

E' la somma, espressa in mq, delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonché delle superfici di soppalchi di interpiano.

Non sono da computare:

- le superfici di porticati, logge e terrazzi, balconi annessi alla residenza

Definizioni:

Portico

Si definisce portico una porzione del piano terreno di un edificio aperto su almeno il 50% del suo perimetro. L'eventuale riduzione di tale percentuale può essere concessa previa convenzione pubblico – privato in caso di portici aperti al pubblico passaggio o di uso pubblico.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. i portici aperti almeno su due lati, la cui profondità massima misurata allo sporto di gronda, non superi 3,00 ml e una percentuale massima del 25% della superficie coperta; le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione del volume.

Loggia

Si definisce loggia un organismo architettonico aperto su uno o più lati, anche parzialmente coperto, situato ai piani rialzati di un edificio. Nel caso di un solo lato aperto, esso dovrà corrispondere con il lato maggiore del perimetro.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p., le logge incassate rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati, sino alla profondità di 1,50 ml, nel caso siano incassate per maggiore profondità vengono conteggiate interamente.

Terrazza

Si definisce terrazza una copertura piana di un organismo edilizio o parte di esso protetta da parapetto ed accessibile.

Balcone

Si definisce balcone un ripiano aggettante dal muro perimetrale dell'edificio, protetto da parapetto, che può essere anche dotato di copertura.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. i balconi con sporgenza massima di 1.50 m. rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Tettoia

Si definisce tettoia la copertura di uno spazio aperto, fatta a forma di un tetto sostenuto da strutture verticali (pilastri) oppure copertura in aggetto dal muro perimetrale di un edificio.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. le tettoie che hanno una sporgenza massima di 1.50 m., rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati.

Le tettoie a forma di tetto sostenute da strutture verticali (pilastri) debbono essere computate ai fini del calcolo della s.l.p.

- le pensiline ed i passaggi coperti, purchè aperti sui lati;
- le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati , almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna, anche se realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale, dei fabbricati ad uso residenziale (cantina , ripostiglio, lavanderia), senza permanenza di persone e prive dei requisiti di abitabilità definiti dal Regolamento Locale d'Igiene, purchè di altezza interna inferiore a metri 2,40 e a metri 2,60 per le autorimesse,
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiore a m. 1,50
- gli sporti di gronda fino al limite di m. 1,50 per le destinazioni residenziali ed a queste assimilate; e sino al limite dim. 2,50 per tettoie al servizio di edifici con destinazione industriale e commerciale.

- le superfici destinate a volumi tecnici comprensivi dei vani e degli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso (scale e atri comuni a più alloggi, ascensori, locali motore, locali autoclave, cabine elettriche, cabine idriche, centrali tecniche e di condizionamento e spazi tecnologici anche emergenti dall'ultimo solaio abitabile o agibile)
- i manufatti interrati, compresi i relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a 3,50 ml, adibiti a magazzino ed artigianato di servizio.
- i sottotetti non abitabili, anche se accessibili da scala interna, con altezza massima al colmo non superiore a 2,40 ml, con soffitto inclinato e pendenza minima pari al 35%. I suddetti parametri, relativi alle altezze, debbono essere misurate dal piano finito del pavimento all'intradosso del travetto di copertura (anche in presenza di trave di colmo o di contro-soffitto).
- le piccole costruzioni accessorie (ripostigli, legnaia, deposito attrezzi) aventi una superficie massima di 5,00 mq ed h. massima di 2,50, quest'ultima calcolata all'estradosso della copertura se piana o al colmo se a falde. I suddetti accessori possono essere ubicati all'interno del lotto nel rispetto della distanza dai confini di mt.1,50 e senza la verifica del rispetto della distanza dalla strada e tra fabbricati, debbono essere realizzati con materiali consoni alla zona in cui sono inseriti; vi è l'esclusione dell'utilizzo di materiali di recupero quali lamiere e/o materiale metallico.
- i manufatti da giardino e le strutture leggere, con struttura di legno, priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di 8.00 mq. ed altezza massima di 2,40 ml al colmo, nel numero di uno per lotto. Nel caso di realizzazione a confine deve essere prodotta convenzione con il confinante.
- le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mq ogni 10 mc se realizzate fuori terra, qualora le stesse fossero totalmente interrate o seminterrate non vi sono limiti. Le autorimesse dovranno avere una dimensione minima di 5,00 m x 2,50 e potranno avere un'altezza utile non superiore a 2,40 ed un'altezza all'estradosso del colmo del tetto minore e/o uguale a 3,60 ml. [se con copertura a falde, e la media delle altezze se con copertura piana.](#)

Le suddette autorimesse possono essere realizzate in aderenza o staccate dall'edificio principale, debbono rispettare le norme di distanza dai confini previste per i fabbricati dal codice civile e, se realizzate a confine dovranno essere correlate di convenzione con il confinante.

Le autorimesse e/o spazi per la sosta dovranno essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno tre metri, salvo maggiori arretramenti previsti per fasce di rispetto e nel rispetto di quanto consentito dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento.
- gli spessori dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazione qualora con l'intervento di riqualificazione energetica si raggiungano almeno i limiti di trasmittanza del singolo elemento opaco verticale previsti nella D.G.R n° 6480 del 30.07.2015 paragrafo 3.1. Il rispetto dei predetti parametri è elemento sufficiente per lo scomputo dei volumi; non è necessario il raggiungimento di quanto prescritto dalla legge vigente in materia, poiché il disposto normativo, costituisce un incentivo di P.G.T, per agevolare l'efficientamento energetico degli edifici.
- le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.
- i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge in strutture con destinazione ricettivo- alberghiere.

Sono da computare:

- le superfici dei soppalchi e degli eventuali piani interrati o seminterrati destinati a laboratorio, uffici e magazzini e sottonegozi agibili ai sensi delle vigenti normative.
- Tettoie e depositi aperti, di servizio funzionale delle attività produttive e commerciali
- Le aperture mobili (tipo “copri scopri”) limitatamente alla superficie occupata dalla struttura nella sua posizione di chiusura
- Negli edifici con destinazione residenziale i soppalchi agibili con altezza minima pari a 2,10; altre tipologie di soppalchi che non hanno i requisiti di abitabilità, seppur utilizzati quali accessori alla residenza di cui un esempio possono essere le cabine armadio, non rientrano tra le verifiche della s.l.p..
- Negli edifici con destinazione artigianale e commerciale le superfici soppalcate con permanenza di persone sono da computarsi ai fini del calcolo della s.l.p., mentre le superfici soppalcate con uso deposito, senza accesso fisico delle persone non rientrano nel calcolo della s.l.p.

**2.5 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA**

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta, riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

**2.6 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo apposito articolo.

**2.7 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nell'apposito specifico articolo.

**2.8 - D = DENSITÀ EDILIZIA**

La densità edilizia massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e la conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo – standard. Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo apposito articolo.

**Dt = Densità edilizia territoriale**

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata. Essa si utilizza nei piani attuativi.

### **Df = Densità edilizia fondiaria**

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.

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

Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

### **2.9 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO**

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per le concessioni non precedute da piano attuativo, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo.

### **2.10 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI**

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza dai confini, ai confini di proprietà (con esclusione delle zone destinate a fascia di rispetto e di lotti appartenenti alla medesima proprietà).

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5.00 m. e può essere derogata da un atto di convenzione.

La suddetta deroga deve comunque garantire il rispetto della distanza di 10 metri per le pareti finestrate nella parte fronteggiante ed eventuali minori distanze consolidate nel corso degli anni.

Nel caso di costruzione di entrambe le proprietà in aderenza al confine, ciò dovrà avvenire così da realizzare un unico edificio, qualora l'edificazione avvenga in contemporanea, in alternativa la facciata a confine dovrà essere finita come le facciate principali. L'accordo tra i confinanti dovrà essere regolamentato da apposita convenzione.

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle costruzioni accessorie: autorimesse e tettoie, nei limiti di quanto previsto al precedente art. 2.4.

Le piccole strutture accessorie, i manufatti da giardino e le strutture leggere, dovranno mantenere le distanze dal confine previste dal codice civile pari ad 1,50 m, fatto salvo convenzione con il confinante.

### **2.11 - De = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI**

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

## **2.12 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE**

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale previsto dal P.G.T.; essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

## **2.13 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI**

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 5.

## **2.14 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO**

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

## **2.15 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi

## **2.16 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI**

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

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

L'abitazione dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore dell'azienda deve distare dai contesti residenziali esistenti e dagli edifici agricoli produttivi metri 10,00. Non è ammessa la trasformazione di edificazione agricola esistente e/o l'edificazione di edifici con funzione zootecnica per bovini ed equini a distanza inferiore di metri 100,00 rispetto al limite della zona residenziale consolidata limitrofa. La nuova edificazione residenziale deve mantenere una distanza dagli edifici agricoli esistenti prevista dal Regolamento d'Igiene.

## **2.17 - VD - VERDE DRENANTE**

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti. In presenza di costruzioni interrate la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di m. 0,40, non pavimentato e a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio in grado di disperdere nel sottosuolo le acque provenienti dall'estradosso.

I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.

### **ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA**

La determinazione del volume degli edifici esistenti deve essere calcolata nel rispetto dei disposti normativi contenuti nel seguente articolo.

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva dei piani purchè inferiore a metri 3,50. Per altezze superiori a 3,50 il computo sarà effettuato considerando l'altezza effettiva.

In relazione all'ultimo piano abitabile, l'altezza si calcola con riferimento all'intradosso del solaio di copertura se orizzontale e con riferimento all'altezza media, se il solaio è inclinato.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., indipendentemente dallo spessore reale utilizzato per l'isolamento.

Nel caso di terreni in pendenza, detta altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo che l'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre 3,00 ml.

Deve essere ricompresa nel computo del volume anche la parte interrata o seminterrata destinata a residenza, attività produttiva, direzionale o commerciale.

Nel caso di interventi di recupero funzionale relativi agli edifici appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione, il calcolo deve far riferimento alla sagoma dell'edificio esistente, ovvero all'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

La suddetta sopraelevazione della quota del terreno non deve interessare la fascia di ampiezza pari a 5,00 m. lungo il confine della proprietà, salvo diversi accordi tra confinanti.

### **ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA**

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

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

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie nell'ambito delle stesse categorie omogenee o tra terreni confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa categoria omogenea o tra terreni confinanti, l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di altri Comuni.

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

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

In caso di realizzazione di nuova costruzione e/o ampliamento dell'edificazione esistente deve essere depositata agli atti del comune relativa impegnativa volumetrica, appositamente registrata all'Ufficio del Registro.

## **ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI**

L'altezza delle costruzioni è misurata dalla quota del marciapiede, ove esistente, o dalla quota della strada, da cui il lotto ha l'accesso principale, in presenza di più ingressi al lotto.

In casi particolari ossia in lotti con presenza di più accessi e/o strade con significative pendenze la quota di riferimento viene stabilita in loco in contraddittorio con il responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

L'altezza degli edifici residenziali è misurata:

- Sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile se con copertura piana o nel punto medio se a copertura inclinata. In presenza di veletta e/o parapetto, al filo inferiore di gronda.
- Nel caso di edifici con presenza di sottotetti agibili e non abitabili l'altezza dell'immobile viene calcolata come previsto dal punto precedente
- Nel caso di terreni in pendenza per eventuali fronti di forma irregolare l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area dei fronti per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale, avendo come riferimento la quota del terreno vergine di campagna.
- L'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre i 3,00 ml.



L'altezza degli edifici industriali e commerciali è misurata:

- Sino al piano di imposta delle travi di copertura
- Sono esclusi dal calcolo dell'altezza la veletta e/o parapetto sino ad un massimo di metri 2,00 ed i volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e similari) i quali dovranno essere contenuti nel limite di altezza massima pari a metri 2,50.

In tutti gli ambiti urbanistici previsti dal P.G.T., ai sensi e nei limiti della normativa vigente, in caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio le maggiori altezze derivanti dall'utilizzo dei pacchetti isolanti delle solette e della copertura non sono da calcolarsi ai fini delle verifiche dell'altezza urbanistica di zona. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., indipendentemente dallo spessore reale utilizzato per l'isolamento.

Sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto. Le modificazioni potranno interessare un sedime della profondità massima di ml. 5 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di ml.0,50. Riporti di terreno o scavi di eccessiva dimensione che non rientrano nel precedente indirizzo potranno essere assentiti a seguito di dimostrata esigenza di carattere tecnico e/o igienico sanitario, altrimenti non risolvibile e previa puntuale motivata valutazione da parte della commissione del paesaggio.

## **ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI**

### **6.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE**

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza. Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

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

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

- a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
- b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
- c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzoneamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate, in funzione della situazione dello stato dei luoghi, al fine di garantire, anche radialmente, la conservazione delle fasce di rispetto dovute per legge.

Per il centro storico o nuclei di antica formazione si applicano le specifiche norme di area; per le zone agricole si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

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

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

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

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

## **6.2 - DAI CONFINI**

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli 2.10 e 6.1.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

**a-** 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

Nel caso di edificazione a confine contestuale, non deve essere prodotta, agli atti del comune, alcuna convenzione.

**b-** 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona o convenzioni tra i confinanti al fine del rispetto della distanza minima complessiva tra i due edifici pari a metri 10,00 per le parti di pareti fronteggianti, in conformità al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

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

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate, per la parte fronteggiante, pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni interrato o seminterrato non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie a confine, salvo accordi tra confinanti.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè nel rispetto delle norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici.

### **6.3 - TRA GLI EDIFICI**

E' la distanza fra costruzioni e si determina misurando in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, e canne fumarie e di esalazione, come specificato ai precedenti articoli 2.11 e 6.1.

Per le zone centro storico o nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate nelle parti fronteggianti.

La distanza tra "pareti finestrate" così come definita dal Codice Civile, è da intendersi tra pareti che in tutto o in parte si prospettano, compresi i pilastri di sostegno dei porticati. La distanza tra costruzioni non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 metri, in presenza di almeno una delle due pareti di finestrate. Se entrambe le pareti degli edifici sono cieche la distanza minima da rispettare è di 3,00 m.

## **ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA**

In attuazione dei disposti di cui all'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della DGR n° X/6829 del 30.06.2017 "Approvazione del Regolamento recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'Invarianza Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i." si introducono i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

### **DEFINIZIONI**

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

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

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

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

Comune di Senna Comasco: criticità idraulica (A – alta)

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

## **ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie si distinguono in:

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

## **ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO**

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

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

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, attività produttive, attività commerciali di grande distribuzione, le discoteche e simili, allevamenti di animali.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti. L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio. Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

Tali mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard, entro i limiti di seguito riportati, quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive, o ad esse assimilabili, e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie; nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie, si ha variazione del fabbisogno di aree ed attrezzature di uso pubblico o generale, solo nel caso di trasformazione in attività terziarie, direzionali e commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato.

Parametri per cui si applica la localizzazione di aree a standard

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

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

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

Esclusivamente in caso di dimostrata indisponibilità di spazi idonei, la superficie a standard dovuta potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

#### **ART. 10- URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

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

#### **ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

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

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n° 20 e s.m.i.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

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

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

#### **A - Strumento urbanistico attuativo**

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
- 5 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) – di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 6 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 7 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 8 Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i. – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 9 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

#### **B - Intervento diretto**

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
- 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
- 4 Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)

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

#### **C - Programmi urbanistici**

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

### **ART. 12.1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)**

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

## **ART. 12 .2- PIANI ATTUATIVI (P.A.)**

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

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

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nella tabella di riferimento nel Piano delle Regole e dalla normativa tecnica di attuazione delle aree ed edifici pubblici.

## **ART.12.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)**

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

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

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

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

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



#### **ART.12.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.

Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al Comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.

In assenza della suddetta fattispecie e qualora vi sia la monetizzazione sia degli oneri perequativi che della cessione della quota delle aree destinate ad attrezzature di uso pubblico e generale, la convenzione urbanistica può essere sostituita da un atto gestionale posto in capo al funzionario pubblico, previa approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, da parte dell'organo comunale competente.

#### **ART.12.5 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA**

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

#### **ART. 12.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.)- EDILIZIA CONVENZIONATA**

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14 e s.m.i.

#### **ART.12.7 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO**

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

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

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

### **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

#### **ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI**

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

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

#### **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

##### **NUCLEO STORICO – INSEDIAMENTI STORICI- IL VERDE DI PROTEZIONE**

CS - Centro storico

- Edifici di particolare rilevanza storica- architettonica ed ambientale

VA - Verde ambientale di protezione (REC)

##### **EDIFICAZIONE URBANA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

RV - Residenze con contesti a verde di valore ambientale (indice 0,60 mc./mq.)

R1 - Residenziale Intensivo (indice 1,20 mc./mq.)

R2 - Residenziale esistente e di completamento (indice 1,00 mc./mq.)

I - Industriale

C - Commerciale

I/C/T - Zona Mista (Industriale/ Commerciale/ Terziaria)

RU - Riqualificazione Urbana Ambientale

#### **AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO**

AP - Aree ed Attrezzature collettive o di interesse pubblico generali esistenti

AP p - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale in progetto

AP - *Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti*

P Parcheggi pubblici

Ppi parcheggi funzionali alla destinazione artigianale

Ppc parcheggi funzionali alla destinazione commerciale

Ppr parcheggi funzionali alla destinazione residenziali

I - Istruzione

AC - Attrezzature comuni

V - Verde/gioco/sport

IT - Impianti tecnologici

#### **AMBITI SOTTOPOSTI A DISPOSITIVI SPECIALI**

- Sito di interesse comunitario ( SIC)  
Palude di Albate – IT 2020003

- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (Dlgs n° 42/2004 e s.m.i.)
  - o Rio Acquanegra ( n° 88)
  - o Valle di Senna ( n° 89)
  - o Valle di Trecallo ( n° 90)
- Parco Locale con proposta di Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS)
- Area cimiteriale e relativa fascia di rispetto
- Metanodotto con relativa fascia di rispetto
- Perimetro centro abitato

#### Viabilità Comunale

- Viabilità esistente
- Viabilità- allargamenti stradali e rotatorie in progetto
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali in progetto
- Percorsi campestri esistenti

#### **PROGETTO P.G.T.**

#### **ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL P.P.R.**

Tracciati Guida Paesaggistico

N° 33- Ciclopista dei laghi lombardi” – Tracciato di interesse storico Culturale

#### **ELEMENTI DI VALORE STORICO – ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE**

- Edifici sottoposti a vincolo ex Dlgs n° 42/2004 e s.m.i.
  - 1- Chiesa di Santa Maria Assunta- Denominazione da vincolo “Oratorio di Santa Maria Assunta” – provvedimento del 01.11.0959 – GU del 03.04.1959
  - 2- Masso Avello- denominazione da vincolo “Masso Avello” provvedimento del 15.08.1914
- Edifici di valore storico – architettonico ed ambientale
- Fascia di rispetto ai sensi dell’art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.
- Coni di visuale paesaggistica

#### **LA RETE ECOLOGICA COMUNALE ED I COLLEGAMENTI DI SISTEMA**

- Fascia di Rispetto ambientale (REP)
- Fascia di Rispetto ambientale fluviale: Connessioni Fluviali

#### **TESSUTO AGRICOLO**

- AA - Ambiti Agricoli Strategici, ai sensi della L.R. 12/12005 e s.m.i.
  - Ambiti prativi
- AAA - Aree agricole antropizzate
  - Edifici Residenziali Isolati
  - Ambiti con N.T.A. Speciali
- AB - Aree Boscate da Piano di Indirizzo Forestale (PIF)
  - approvato con deliberazione C.P. n° 8 del 15.03.2016
  - Vincolo ambientale ( D.lgs n° 42/2004, art. 142, lettera g)

#### **ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE**

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

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

#### **ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

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

#### **ART. 16- PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO**

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

## **ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **ART. 17.1 - CS - CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **Descrizione**

L'ambito comprende i nuclei di antica formazione di Senna e Navedano, nonché i nuclei e le cascine sparse nel territorio

I suddetti ambiti sono stati oggetto di studio puntuale di dettaglio riprodotti in tavole di analisi ed elaborati progettuali "modalità di intervento" cui si riferiscono i presenti disposti normativi e regolamentari.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

#### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi.

Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.

#### **Edificazione – Modalità di intervento**

Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola "Modalità di intervento":

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di ambiti comprendenti edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di recinzioni, muri, scale, pavimentazioni esterne e piscine.

E' consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito dell'involucro edilizio esistente attraverso il ribassamento delle solette di divisione dei piani esistenti, pur mantenendo le altezze ed i requisiti di abitabilità previsti dal regolamento locale d'Igiene.

### **Autorimesse ed edifici accessori**

E' ammessa la realizzazione di autorimesse nelle aree pertinenziali del centro storico, con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificazione esistente

E' altresì consentita la realizzazione di posti auto scoperti e drenanti, negli spazi verdi destinati ad orti e giardini, aree di pertinenza dei centri storici, al fine di reperire gli spazi necessari e funzionali alle verifiche dovute per legge, finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente.

La qualificazione di area drenante è meglio definita dai contenuti del regolamento edilizio comunale e dai disposti normativi vigenti in materia.

In presenza di manufatti accessori già esistenti, realizzati con caratterizzazioni e finiture che si pongono in contrasto con la tipologia architettonica propria del centro storico, si dovrà prioritariamente prediligere un progetto di riordino dell'edificazione accessoria già esistente.

Qualora ciò non consenta il raggiungimento dei parametri richiesti dai disposti regolamentari per la dotazione di spazi per il parcheggio volti al recupero del patrimonio edilizio esiste, si potrà avvalersi dell'opportunità di localizzare nuovi posti auto negli spazi destinati ad orti e giardino, con le modalità sopra indicate e con l'esclusione dei contesti territoriali appartenenti alla rete ecologica provinciale.

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

Le autorimesse debbono essere localizzate all'interno dell'edificazione esistente o nei cortili comuni, attraverso l'identificazione della quota di proprietà.

Qualora vi sia una comprovata impossibilità dimostrata di localizzazione del suddetto box o posto auto è ammessa la monetizzazione previo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Non è ammessa la realizzazione di strutture leggere, tettoie e manufatti da giardino.

E' consentita la realizzazione di pensiline e pergolati con la funzione di elemento complementare dell'edificio principale per arredo verde rampicante o quale elemento indipendente nelle aree di pertinenza a giardino, fatto salvo quanto previsto dai disposti del codice civile.

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti :

Gli interventi ammessi nel centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonchè alle prescrizioni del successivo articolo, con riferimento alle "modalità di intervento" indicate sulla apposita tavola:

a - sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

b - sono sottoposti a piano di recupero gli ambiti individuati negli elaborati di piano, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza modifica del sedime e della sagoma.

c - sono altresì sottoposti a piano di recupero e/ permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico, gli interventi di ristrutturazione urbanistica

### **Indici edificatori**

#### Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonchè di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente, calcolata sulla base geometrica dell'edificio; nel caso di pianificazione attuativa, la volumetria non deve superare più del 10% quella preesistente complessivamente nell'ambito di riferimento.

#### Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonchè sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quelli dell'intervento, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore all'esistente.

Nel caso di edifici costruiti in aderenza / appoggio l'altezza massima ammessa sarà pari a quella esistente ed in ogni caso non dovrà superare la quota della linea di gronda del fabbricato al quale è costruito in aderenza/appoggio.

Nella casistica di interventi volti al contenimento energetico, ai sensi e nei limiti della normativa vigente, è ammessa la modifica di sagoma e altezza. Negli edifici in linea deve essere mantenuto l'allineamento in gronda. Al fine della conservazione del suddetto allineamento di gronda, qualora fosse necessario anche l'allineamento del colmo, per l'adeguamento della pendenza, quest'ultimo può essere innalzato sino ad un massimo di metri 1,00.

Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Qualora l'intervento edilizio preveda la sostituzione della copertura, finalizzata allo smaltimento dell'eternit, si applicano i disposti normativi di cui al Capo III- bis – Norme per la conversione di coperture in cemento amianto, art. 73 – bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.

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

### **ART. 17.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE**

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati, in apposito elaborato grafico “modalità di Intervento” gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dell'atto abilitativo edilizio è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.), ed è reso possibile l'individuazione dell'unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nel centro storico e nuclei di antica formazione indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico ed edifici di impianto storico ove è obbligatorio il P.R. o è in corso di redazione un piano di recupero già approvato, sono indicati sulle tavole delle Modalità d'Intervento.



I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n° 457/78 e s.m.i. dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a-** per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l' A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i privati);
- b-** per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c-** per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T

### **Obiettivi**

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

### **Modalità d'intervento**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di Intervento.

Per altri casi in cui ciò si renda necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo di recupero, all'interno della zona di recupero.

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

I piani attuativi di recupero si attuano per unità minime di intervento, che gli stessi provvedono a definire in relazione alla unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici o loro porzioni.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### **Categorie di intervento :**

#### **1 - Risanamento conservativo (RC1)**

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e il consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, ballatoi in legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane, cornici ed elementi di decoro in mattoncini limitatamente alle lesene, ai pilastri, agli archi e alle volte, elementi decorativi ecc.,

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, nè la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo, scale esterne e pensiline, chiusura di spazi aperti esistenti, come portici e pensiline; dovranno essere eliminati elementi superfetativi esistenti in contrasto con i caratteri originari.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

## **2- Risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso (RC2)**

Gli interventi di risanamento conservativo tipo RC2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Nella realizzazione degli interventi di recupero debbono essere rispettati i contenuti di cui alla categoria di intervento 1- Risanamento Conservativo (RC1)

## **3 - Ristrutturazione edilizia**

La ristrutturazione edilizia riguarda 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione parziale delle pareti perimetrali dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia conservando le strutture esistenti, è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente, previo atto abilitativo rilasciato sulla base di apposita perizia asseverata di accertamento delle carenze statiche e strutturali riscontrate, redatta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di recupero dell'esistente.

In caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio è derogato il mantenimento della sagoma dell'edificio.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

### **3.1 - Ristrutturazione edilizia (RE1)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

### **3.2 - Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso (RE2)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a)** conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b)** conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstite;
- c)** è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
- d)** conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e)** conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;
- f)** conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- g)** conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto e dei cortili.
- h)** possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, come meglio specificato nell'articolo precedente.
- i)** possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- l)** possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areolluminazione dei vani abitabili o agibili, purchè collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

**m)** possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;

**n)** nell'ambito del progetto unitario dell'edificio dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione dei volumi che costituiscono superfetazioni, quali aggiunte al corpo di fabbrica principale o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio

#### **4 - Demolizione senza ricostruzione (D)**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica oggetto del piano stesso;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

#### **5 - Demolizione e ricostruzione (DR)**

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali è necessario un intervento di demolizione, al fine di ricostruire un organismo edilizio, che meglio si integri con il contesto del centro storico a cui lo stesso appartiene.

### **3- Edifici accessori autorimesse e tettoie**

Gli edifici censiti con la destinazione di autorimesse e/o tettoie, qualora regolarmente autorizzate, possono essere mantenute nella destinazione e funzione esistente.

In presenza di manufatti incoerenti con l'edificato del centro storico o realizzati con materiali e finiture in contrasto, al momento della realizzazione di interventi di manutentivi devono essere apportati tutti gli accorgimenti funzionali ad un idoneo inserimento ambientale.

## **ART. 17.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

### **1. Case a corte**

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; in caso di interventi sui loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

### **2. Ballatoi, portici e loggiati**

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

### **4. Edifici di valore storico - architettonico**

Gli edifici di valore storico ed architettonico si identificano negli immobili il cui valore è determinato dalla storicità della struttura dell'involucro edilizio oltre che dalla composizione architettonica dei prospetti, ove si rileva la presenza di elementi di valore architettonico ed ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

### **5. Edifici di rilievo ambientale**

Gli edifici di rilievo ambientale rappresentano gli immobili che evidenziano la presenza di elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

### **6. Elementi di valore artistico o architettonico**

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

### **7. Edifici di recente ristrutturazione**

Gli edifici di recente ristrutturazione si identificano negli immobili, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, che hanno utilizzato delle soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico, nonché gli edifici che sono stati oggetto in epoche contemporanee di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per i primi edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti, mentre per gli edifici più recenti si registra la situazione dell'immobile.

### **8. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico**

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate rispetto al prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

### **9. Orti e giardini**

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poiché testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

### **10. Percorsi pedonali**

Negli elaborati di piano è stato rappresentato il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione di nuovi percorsi pedonali. Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

### **11. Pavimentazioni e arredo**

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :

- acciottolato: pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;
- lastricato: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedica o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale;
- selciato: formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.
- terra battuta

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del materiale precedente asportato.

In caso di degrado non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con asfalto.

### **12. Cortine edilizie significative da conservare**

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstito, ecc.

### **13. Composizione delle facciate**

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiano e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm, salvo la conferma delle altezze preesistenti ed utilizzare materiali appartenenti alla tradizione locale.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare come nella cartella colori allegata al Regolamento Edilizio

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.



#### **14. Balconi**

La tipologia tipica caratterizzante il centro storico sono i ballatoi, realizzati in prevalenza nella parte interna della corte, con ringhiera a disegno semplice in ferro colore grigio.

I balconi sono presenti in numero minore ed in prevalenza sono ubicati nelle facciate fronte strada.

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Negli interventi edilizi sull'edificazione esistente in caso di sostituzione di ballatoi, creazione di nuovi ballatoi e/o formazioni di nuovi balconi, al servizio delle abitazioni, le finiture devono ricondurre alla categoria storica di appartenenza e debbono essere in ogni caso proposte soluzioni con le caratteristiche proprie dei luoghi sopra descritte.

#### **15. Esercizi commerciali**

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

#### **16. Superfetazioni**

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati rappresentati degli interventi edilizi aggiuntivi posticci che si possono descrivere a titolo esemplificativo, ma non esaustivo come tettoie, o volumi aggiunti con creazione di vani annessi alla residenza, taluni aggettanti al piano primo degli edifici; spazi destinati a servizi igienici.

Gli interventi edilizi devono prediligere il ripristino dello stato dei luoghi, qualora ciò non sia possibile, la superfetazione dovrà meglio integrarsi rispetto al contesto in cui si inserisce, anche attraverso l'utilizzo di materiali di finitura idonei, atti ad evitare la percezione di elemento in contrasto rispetto al contesto a cui il medesimo appartiene.

#### **17. Accessori – Box – Tettoie**

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati censiti gli accessori – box esistenti e/o i manufatti che per dimensioni e caratterizzazioni possono afferire alla suddetta funzione.

I suddetti edifici devono mantenere la destinazione d'uso esistente e non possono essere attribuite a questi ultimi altre funzioni attraverso interventi di cambio di destinazioni d'uso se non quelli già definiti nella sopra citata tavola di progetto delle modalità di intervento negli ambiti di centro storico.

## **18. Muri storici**

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati indicati i muri che per la loro caratterizzazione e dalla lettura dell'impianto del vecchio nucleo possono essere qualificati come storici.

I suddetti muri possono essere oggetto di interventi di tipo manutentivo (manutenzione ordinaria e/o straordinaria) che non ne alterino le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche, al fine di preservare la percezione dello spazio dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

## **19. Fontane**

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

## **20. Coperture**

Il rifacimento parziale o totale del manto di copertura, ove è consentito, dovrà avvenire secondo le norme di seguito descritte:

### a) strutture

La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche geometriche simili a quella da sostituire.

### b) materiali di copertura

Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole portoghesi in cotto, purché colorate in pasta. E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.

E' da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.

### c) gronde

E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.

### d) decorazioni

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

### e) comignoli

I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale in muratura, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto ed in casi particolari potranno essere realizzati in materiale cemento

### f) canali di gronda e pluviali

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di mt 2.00 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

## 21. Murature Esterne

- a) intonaci  
E' prescritto l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio; in ogni caso il nuovo intonaco dovrà uniformarsi per tipo e colore a quello esistente. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc....
- b) zoccolatura  
E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.
- c) tinteggiatura  
E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui preferibilmente dovranno uniformarsi per colore e tipo.  
Nel caso di facciate continue di più proprietari, comunque facenti parte di un unico corpo edilizio, la tinteggiatura dovrà avvenire con coloritura uniforme.
- d) decorazioni pittoriche  
Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute e restaurate.
- e) solai  
È ammessa la chiusura dei solai aperti purché questa sia realizzata esclusivamente con vetrate continue, da posarsi a filo interno delle murature perimetrali, e senza che ciò alteri in alcun modo le caratteristiche dell'eventuale prospiciente loggiato.  
Solo per la realizzazione di tali chiusure potranno essere utilizzati telai in ferro di colore scuro; restano esplicitamente escluse le possibilità di utilizzo di serramenti in lega leggera e di qualsiasi tipo d'oscuramento esterno in particolare tapparelle o tende alla veneziana.
- f) soffitti a volta  
Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, sono tassativamente vietate demolizioni di soffitti a volta e modifiche che alterino le caratteristiche degli stessi.

## 22. Scale Esterne

- a) esistenti  
Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.  
Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto.
- b) di nuova realizzazione  
È ammessa la realizzazione, esternamente al volume dell'edificio, di nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

### 23. Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.

Qualora, per motivi di conservazione, si rendano necessarie altre tecniche di conservazione, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente.

In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

### 24. Finestre

#### a) forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti, fatta salva l'esigenza di effettuare adeguamenti funzionali al raggiungimento dei parametri aeroilluminanti. Le nuove forometrie dovranno mantenere i ritmi prevalenti delle finestre di origine storica rilevate. Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata.

Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.

#### b) cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in pietra non lucida.

#### c) riquadrate

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura, delle riquadrate delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrate ad intonaco esistente.

#### d) serramenti

Dovranno essere preferibilmente in legno tinto color noce e a lucidatura opaca, tinteggiato a smalto o laccato nei colori marron, salvia o bianchi, arretrati rispetto al filo esterno del muro, di foggia simile a quelli esistenti originariamente.

Gli scuri esterni saranno in legno, del tipo cieco di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo.

Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti, con la possibilità di differenziarsi nell'uso dei materiali.

Sono tassativamente vietati serramenti quali tapparelle, veneziane o a soffietto.

e) inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura arretrate rispetto al filo esterno del muro; a maglia rettangolare in barre di ferro tondo e contorno in profilato bianco di ferro e fissate con leggera sporgenza dal filo esterno del muro, a pancia in tondo di ferro e fissate a sporgere sulla muratura.

**25. Portoni e portoncini**

a) aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari.

b) cornici

Ove presenti, le finestre dovranno mantenere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio.

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti.

In caso di nuove aperture queste potranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico.

In caso d' intervento su edifici storici con elementi architettonici in cemento, spalle architravi, parapetti, gronde ecc, tali elementi dovranno essere conservati e restaurati, eventuali nuovi inserimenti potranno essere realizzati in analogia con le preesistenze.

**ART. 17.2 - EDIFICI RELIGIOSI CHIESE**

La variante riconosce quali edifici per il culto di elevato valore ambientale la "Chiesa di Sant' Antonio da Padova" ubicata nel centro storico della frazione di Navedano e la "Chiesa di Santa Maria Assunta" appartenente ad un nucleo storico a Senna.

Viene rappresentata negli elaborati di piano una fascia di rispetto nella quale valgono i disposti di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como.

### **ART. 17.3 - VA - VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE (REC)**

Il progetto urbanistico individua aree verdi di protezione per gli ambiti posti in adiacenza del centro storico, che in taluni casi identificano in aree destinate a orti e giardini oppure aree pertinenziali di edifici residenziali esistenti sempre destinate ad orti e giardini, posti in adiacenza di ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale.

Il progetto di piano prevede per i suddetti ambiti territoriali che, in prevalenza sono caratterizzati dalla presenza di orti e giardini e piccoli manufatti accessori funzionali all'uso del suolo orticolo privato il mantenimento dell'uso, anche ai fini di una conservazione di una tradizione culturale che caratterizza i contesti.

La finalità della individuazione di una fascia verde circostante il nucleo di antica formazione ha la finalità di preservare la lettura dell'identità dell'impianto storico, mentre per i contesti prossimi agli ambiti di rete ecologica, quale punto di collegamento dei contesti verdi, seppur con differenti funzioni.

#### Modalità d'intervento

Gli ambiti, individuati negli elaborati di piano, dovranno conservare la destinazione a verde che li caratterizza al fine di assolvere alla funzione di aree di appoggio, conferite alle medesime in quanto appartenenti alla rete ecologica comunale.

In presenza di manufatti accessori e/o box che si pongono in contrasto con i caratteri propri del centro storico e/o dell'ambiente naturale che li circonda, nel momento di realizzazione di interventi di tipo manutentivo sugli immobili debbono essere condotti tutte le modifiche architettoniche necessari e funzionali ad un corretto inserimento ambientale rispetto al contesto circostante.

E' ammessa la realizzazione di posti auto con pavimentazioni drenanti ed eventuali coperture con strutture leggere che consentano di preservare la funzionalità dell'area verde e la lettura dell'impianto storico.

E' altresì ammessa la realizzazione di box auto che preferibilmente dovranno essere realizzati interrati e/o seminterrati con copertura verde.

Nel caso di edificazione di un edificio con destinazione a box fuori terra, lo stesso dovrà utilizzare caratteristiche costruttive che si integrino con il contesto in cui il medesimo è inserito ed in ogni caso preservare sia l'identità del nucleo storico che la funzionalità conferita dal piano alla rete ecologica comunale.

#### Prescrizioni agronomiche

Qualora lo si reputi necessario, in funzione della tipologia di intervento proposto può essere richiesta la presentazione di un progetto redatto da un professionista qualificato in materia, composto da elaborati grafici e relazione tecnica ai fini della salvaguardia e miglior inserimento degli interventi rispetto al contesto ambientale circostante.

## **ART. 17.4 - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE**

Gli edifici di particolare rilevanza storica – architettonica ed ambientale sono identificati negli elaborati di piano con apposita campitura. Il progetto urbanistico prevede la conservazione degli edifici appartenenti a diversi ambiti territoriali, al fine di preservarne la percezione visiva nell'ambito dei contesti circostanti di appartenenza.

### **Modalità di intervento**

Negli edifici identificati negli elaborati di piano e qualificati come edifici di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche con cambio di destinazione d'uso, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che coinvolga l'intero immobile.

Sono ammessi piccoli interventi di demolizione e ricostruzioni finalizzati ad una ridefinizione funzionale o per problematiche di origine statica, previa presentazione di apposita perizia redatta da tecnico abilitato oltre che la demolizione, senza ricostruzione di eventuali superfettazioni.

In considerazione dell'importanza che rivestono gli immobili identificati nelle tavole di piano, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dagli elaborati di seguito descritti:

- ricerca storica del fabbricato con l'identificazione delle epoche a cui risalgono la realizzazione degli interventi, fino alla definizione del corpo di fabbrica che rappresenta lo stato di fatto.
- qualora l'immobile afferisca a più proprietà e l'intervento edilizio sia parziale rispetto all'intero immobile, deve essere presentato uno studio che coinvolga l'intera facciata e la composizione architettonica complessiva dell'edificio.
- in presenza, nelle aree di pertinenza degli immobili, di essenze di pregio, deve essere prodotto un elaborato grafico che contenga anche lo studio degli spazi verdi e delle piantumazioni.

### **Ambiti territoriali di appartenenza**

I suddetti immobili appartengono a diversi ambiti territoriali, classificati in diverse zone urbanistiche dal P.G.T.

E' fatta salva, rispetto alla zona urbanistica di appartenenza, la possibilità di utilizzo del residuo volumetrico conferito al lotto dalla destinazione urbanistica dell'area.

L'eventuale nuova edificazione e/o ampliamento dovrà preservare l'identità propria dell'edificazione di valore storico- architettonico ed ambientale.

## **ART. 18 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI**

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

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.G.T., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonché la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare quanto di seguito indicato:

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.G.T. ;
- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- non riguardino attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

In ogni caso deve essere verificata la compatibilità con la normativa del Regolamento locale di Igiene.



## ART. 18.1 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO

### Descrizione

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono per la maggior parte la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario, ed in parte edificazione con tipologia a condominio attuata con piano di lottizzazione.

### Edificazione

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

### Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita **commerciali**, attività agricole, discoteche, sale giochi.

### Indici edificatori

Densità edilizia	De	=	1,20 mc./mq.
Altezza massima	H	=	10,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	40%
Verde drenante	Vd	=	30%

### Distanze

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

### Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera. Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale. Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

### NORMA LETTERA c

All'ambito contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera c, viene conferita una volumetria assegnata pari a 80,00 mc., la quale è sottoposta alla monetizzazione del Contributo Straordinario (dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter) in attuazione di quanto previsto dall'art. 36.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del piano del governo del territorio. Il suddetto contributo è da reputarsi aggiuntivo rispetto al contributo concessorio (oneri di urbanizzazione primaria- secondaria e costo di costruzione) Il progetto architettonico dovrà essere esaminato dalla Commissione Paesaggio Comunale. Eventuale deroghe alle distanza dalla zona a parcheggio di uso pubblico e/o dagli spazi privati dovranno essere oggetto di convenzionamento.

## **ART. 18.2 R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

### **Descrizione**

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato.

### **Edificazione**

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita **commerciali**, attività agricole, discoteche

### **Indici edificatori**

Densità edilizia	D	=	1,00 mc./mq.
Altezza massima	H	=	7,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Rapporto di copertura	Rc	=	40%
Verde - drenante	Vd	=	30%

### **Distanze**

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

### **Tipologie edilizie**

Edifici a cortina , isolati e abbinati, a schiera. Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Disposizioni particolari**

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

## **ART. 18.3 RV – RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE**

### **Descrizione**

Gli ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamiliare con contesti di medie dimensioni a giardino.

La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella di conservare e mantenere una edificazione di tipo rada, come collegamento tra le aree seppur edificate, caratterizzate da aree verdi.

### **Indici edificatori**

Densità edilizia	De	=	0,60 mc./mq.
Altezza massima	H	=	7,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Rapporto di copertura	Rc	=	40%
Verde drenante	Vd	=	30%

### **Distanze**

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

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### **Tipologie edilizie**

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio e delle tipologie tipiche dell'ambito di appartenenza. Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Prescrizioni paesistiche**

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia dell'ambito di appartenenza. A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegata anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

### **Prescrizioni agronomiche**

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Il verde delle aree a giardino deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:

- Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto.
- Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purchè compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
- Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

## **ART. 19 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE.**

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione volta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

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

Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione che frequenta i locali.

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

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

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

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

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

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

## ART. 19.1 - I – INDUSTRIALE

### Descrizione

Le zone per attività produttive, comprendono le parti del territorio comunale sulle quali vi sono attività in prevalenza produttive esistenti e di completamento, ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante.

### Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante titolo abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni con commercializzazione dei relativi prodotti, artigianato di servizio, artigianato produttivo, depositi, stoccaggio di materiali, trasporto delle merci, uffici, depositi connessi alle attività suddette, terziario, attività espositive e di vendita dei prodotti relative all'attività principale, artigianato di servizio alla persona, logistica, uffici connessi allo svolgimento dell'attività principale.
- funzioni complementari : attività direzionali e amministrative e di ricerca al servizio, attività ricreative relative alla attività definita come principale, con esclusione della monofunzione, attività di ristoro: bar- ristoranti funzionali alle aziende insediate. E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 15% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq.di s.l.p.
- funzioni non ammesse: esercizi commerciali di vicinato, medie e grandi strutture commerciali, insediamenti agricoli, pubblici esercizi

### Indici edificatori

Indice di sfruttamento  $I_s = 1,00 \text{ mq./mq.}$

Altezza di zona  $H = 10,00 \text{ m.}$

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Altezza con perequazione  $H = 12,00 \text{ m.}$

Rapporto di copertura di zona  $R_c = 60\%$

Rapporto di copertura con perequazione  $R_c = 70\%$

Verde - drenante  $V_d = 20\%$

### **Distanze**

- dai confini Dc= 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti registrato e trascritto
- tra edifici De= 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologia edilizia**

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati. Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

### **Disposizioni particolari**

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni normative vigenti.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

### **Prescrizioni agronomiche**

Ogni area di tipo industriale, artigianale e commerciale dovrà individuare nel proprio interno spazi da destinare all'impianto vegetazionale mediante inserimento di alberi singoli o gruppi, macchie, filari, fasce arboree e siepi naturali.

Le aree da rinverdire saranno recuperate, principalmente lungo i perimetri e/o in spazi ed aiuole di sufficiente ampiezza e/o in aree di parcheggio.

### **NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA E DI ALTEZZA SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ( Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)**

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di copertura superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari al 60%; fino al raggiungimento di un rapporto di copertura pari al 70% è soggetto a [monetizzazione di un contributo straordinario](#).

E' ammessa la possibilità di aumentare il rapporto di copertura, fino al 70% soggetto a perequazione, calcolata sulla differenza di copertura rispetto a quanto previsto dalla zona urbanistica (60%).

E' altresì consentito il medesimo criterio perequativo fino al raggiungimento di una h. massima di metri 12,00.

Quanto sopra deve essere finalizzata alla necessità di particolari lay – out interni dell'azienda quali a titolo esemplificativo la realizzazione di magazzini verticali.

**EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE:**

**MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)**

L'applicazione di un rapporto di superficie coperta corrispondente al parametro del RC = 70% è sottoposta alla monetizzazione di un contributo straordinario pari a €/mq. 10,00 ed un contributo straordinario per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00 con riferimento alle nuove superfici coperte realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

L'applicazione di un parametro di maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento con la maggiorazione del 30% della superficie in ampliamento.

Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta alla monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di inalzamento, sino al limite massimo di metri 12,00.

Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento, interessate dalla maggior altezza, definite con le modalità di calcolo sopra indicate.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente.



## ART. 19.2 - C - COMMERCIALE

### Descrizione

La zona comprende le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di attività commerciali e direzionali, destinate alla conferma o sviluppo di tali attività.

### Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività commerciale di medie strutture **commerciali** (nella superfici autorizzate ed esistenti), esercizi di vicinato, attività direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio, depositi connessi alle attività suddette.
- funzioni complementari : bar, ristoranti, alberghi, residenze turistiche alberghiere, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, ludoteca, baby/parking.  
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 20% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq. per ogni unità insediata.
- funzioni non ammesse: attività produttive, insediamenti residenziali, insediamenti agricoli, medie e grandi strutture di vendita **commerciali**

### Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is	=	1,00	mq./mq.
Altezza	H	=	10,00	m.
Rapporto di coperta	Rc	=	50%	
Verde - drenante	Vd	=	20%	

### Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### Tipologie edilizie

Edifici isolati, a schiera o a cortina

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

### Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole. Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo.

## **ART. 19.2 A - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e s.m.i. della L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e s.m.i. , nonché ai contenuti stabiliti nell'art. 56 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como

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

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS** - medie strutture con superficie di vendita da 150 mq a 1.500,00 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono :

- alimentare;
- non alimentare.

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

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Negli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

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

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

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

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 250 mq è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005 nella misura del 100% della s.l.p. commerciale; per i centri commerciali il 200% della s.l.p. commerciale

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

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 6/2010 e s.m.i. , e relative disposizioni attuative.

## ART. 19.3 - I/C/T – ZONA MISTA (INDUSTRIALE – COMMERCIALE- TERZIARIA)

### Descrizione

Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti realizzati attraverso piani attuativi e/o titolo abilitativo semplice che prevedono la presenza di funzioni differenziate di tipo misto.

### Edificazione

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T..

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : industriale, artigianato, esercizi di vicinato, bar, ristoranti, attività commerciale (nel rispetto delle superfici corrispondenti alle autorizzazioni già acquisite), artigianato di servizio alla persona, attività direzionale e servizi, uffici
- funzioni complementari : depositi, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, ludoteca, baby/parking.  
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 20% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq. per ogni unità insediata.
- funzioni non ammesse: medie e grandi strutture **commerciali**, insediamenti residenziali, insediamenti agricoli, turistico – ricettivo

### Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is	=	1,00	mq./mq.
Altezza	H	=	10,00	m.
Rapporto di copertura	Rc	=	60%	
Verde - drenante	Vd	=	20%	

### Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### Tipologie edilizie

Edifici isolati. Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

**ART. 19.4 - RU – RIQUALIFICAZIONE URBANA AMBIENTALE**  
**VIA CANTURINA VECCHIA - VIA INTIMIANO - VIA ADIGE**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un comparto, ben definito e riconoscibile poiché delimitato dalla via Canturina Vecchia, via Adige e via Intimiano, interna al tessuto urbano consolidato attorno al quale vi è un tessuto consolidato con destinazione residenziale.

Dai sopralluoghi effettuati si rileva la presenza di insediamenti industriali alcuni con lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe, diverse attività artigianali, alcune attività dismesse, queste frammiste ad una edificazione residenziale.

La criticità emersa deriva dalla coesistenza di funzioni tra loro incompatibili da un punto di vista ambientale, situazione che definisce delle significative criticità.

Il processo di trasformazione del contesto territoriali, con funzioni compatibili rispetto alla destinazione residenziale prevalente dovrà portare anche ad una riqualificazione ambientale delle aree attraverso dei processi di bonifica, qualora se ne ravvisasse la fattispecie e l'inserimento di aree verdi urbane per garantire una maggior permeabilità dei suoli al fine di garantire l'invarianza idraulica dei suoli.

Il disposto normativo e regolamentare introdotto nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole consentirà la prosecuzione dello svolgimento delle attività insediate sino al permanere dell'attività industriale e/o artigianale; al momento della dismissione della stessa non potrà avvenire un nuovo insediamento con medesima funzione, bensì dovrà esserci la trasformazione in una delle funzioni dichiarate come compatibili con i contesti residenziali circostanti.

Gli interventi di sostituzione edilizia e riconversione dei contesti avranno delle modulazioni diverse in relazione della nuova funzione che si andrà ad insediare che non necessariamente dovrà essere residenziale.

Le funzioni che si considera essere compatibili possono essere la ristorazione, l'esercizio di vicinato, l'artigianato di servizio alla persona, il deposito.

La trasformazione d'uso, dovrà avvenire con Permesso di Costruire Convenzionato, che verrà concertato con l'Amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico.

Quest'ultimo dovrà tuttavia rispondere ai vincoli normativi ed ai parametri introdotti dalla variante urbanistica per le trasformazioni urbanistiche nelle diverse funzioni, nonché le indicazioni in merito alle perequazioni urbanistiche con particolare riferimento agli interventi di bonifica e/o riqualificazione ambientale ed alla localizzazione degli spazi da destinare a verde urbano e/o parcheggi pubblici funzionali al piano dei servizi comunale.

**Norma Transitoria**

E' ammessa la presenza degli insediamenti industriali e degli insediamenti artigianali molesti esistenti fino al permanere della funzione. E' consentita la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente.

In considerazione della incompatibilità degli insediamenti, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione, la impossibilità di nuovi insediamenti con ugual funzioni.

### Modalità di intervento

La trasformazione dei contesti nel rispetto delle funzioni ammesse dalla zona urbanistica dovrà avvenire attraverso la predisposizione di un piano di recupero e/o permesso di costruire convenzionato, i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Nella pianificazione attuativa devono essere previsti gli eventuali interventi di bonifica, rispetto alle lavorazioni svolte e l'inserimento di destinazioni funzionali maggiormente consone rispetto al tessuto urbano consolidato, a cui le aree appartengono.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un esperto in materia e dovrà prediligere il mantenimento di aree drenanti, anche in attuazione del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 7 dei presenti disposti normativi.

La pianificazione attuativa dovrà essere sottoposta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., rispetto ai contenuti, alla relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenziale, depositi, artigianato di servizio alla persona , esercizi di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto, attività direzionale e servizi, uffici, turistico – ricettivo.
- funzioni complementari : sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, ludoteca, baby/parking.
- funzioni non ammesse: industriale con particolare riferimento alle attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe, medie e grandi strutture di vendita **commerciali**, insediamenti agricoli.

### Indici edificatori

#### Per le funzioni diverse dalla residenza

Indice di sfruttamento Is = 0,90 mq./mq.  
Altezza H = 10,00 m.

#### Per le funzioni residenziali

Densità edilizia De = 0,80 mc./mq.  
Altezza massima H = 7,50 m.  
Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 50%  
Verde drenante Vd = 30%

### Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

## **ART. 20 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA AREE AGRICOLE STRATEGICHE ( L.R. 12/2005 E S.M.I.)**

Gli ambiti agricoli interessano gli ambiti prativi e le aree agricole strategiche, definite tali ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., utilizzate ai fini della coltivazione ed inedificabili nonché gli ambiti specializzati ove vi sono aziende agricole già insediate e nelle cui aree più prossime è ammessa la realizzazione di nuova edificazione.

Negli ambiti agricoli è ammessa la modifica della quota naturale del terreno, sino ad una quota massima pari a 0,50 metri, al fine di riempire delle anse naturali e/o modellare le aree, con terreno da coltivo, al fine di poter coltivare il fondo agricolo.

Il progetto per i sopra descritti interventi deve essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio comunale.

### **ART. 20.1 - AREE AGRICOLE STRATEGICHE (L.R. 12/2005 E S.M.I.): AREE AGRICOLE INEDIFICABILI**

#### **Descrizione**

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio a prato seminativo e con coltivazioni destinato all'attività agricola strategica ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., in quanto definite aree agricole prevalenti ai sensi dell'art. 15 del P.T.C.P..

#### **Ambito di applicazione**

I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano.

#### **Edificazione-Destinazione**

I fondi possono essere utilizzati ai fini agricoli per la coltivazione, preservando il valore naturalistico, ambientale e paesistico dei contesti.

Non è ammessa qualsiasi attività di tipo edificatoria.

I titoli volumetrici generati dalle aree, secondo i parametri edificatori stabiliti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. possono essere trasferiti, con atto di asservimento volumetrico, nell'ambito del territorio comunale negli ambiti agricoli edificabili, identificati negli elaborati di Piano con apposita campitura grafica, nonché nelle aree agricole di altri comuni.

### **ART 20.2 – AREE AGRICOLE STRATEGICHE (L.R. 12/2005 E S.M.I.): AREE AGRICOLE EDIFICABILI**

#### **Descrizione**

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio ove si rileva la presenza di attività agricole già insediate posti in continuità con ambiti territoriali agricoli, i quali possono essere destinati a nuova edificazione.

#### **Ambito di applicazione**

I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano oltre che agli ambiti specialistici quali attività florovivaistica.

E' ammesso lo svolgimento dell'attività agrituristica, per la quale si applicano i disposti di cui alla L.R. n° 4/2008 e s.m.i. e Regolamento Regionale n° 7/2011





### **Tipologie edilizie**

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono. Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

### **Titoli per il rilascio del titolo abilitativo**

Il titolo abilitativo in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

Il Permesso di Costruire è tuttavia subordinato:

a) alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel titolo abilitativo deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra. Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 12/2005 e relative modifiche e integrazioni.

### **NORMA LETTERA b**

Nell'ambito prativo, in fregio a via Ponisio, contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera b, è ammessa la possibilità di realizzare parcheggi privati a raso, con finiture coerenti con il contesto agricolo nel quale i medesimi sono inseriti (ad es autobloccanti inverditi) ed esclusione dell'utilizzo di asfalto.

Nelle aree contraddistinte catastalmente al mappale n° 2888 debbono essere preservati gli ambiti boscati nella consistenza rappresentata negli elaborati del piano del governo del territorio, così come rappresentati nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

### **20.3 – EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma e dei volumi esistenti, nonché adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente **sino ad un massimo di 180,00 mc**, per edifici a destinazione residenziale e simile, ovvero al 20% della superficie coperta ed s.l.p., per gli edifici destinati alle attività produttive e simili, **sino ad un massimo di 60 mq**.

E' inoltre ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in applicazione dei disposti contenuti nella L.R. 12/2005 e s.m.i.

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ampliamento ammesso deve intendersi al lordo della volumetria già realizzata in sanatoria.

In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza e dei parametri, con esclusione del volume, previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R2 – Residenziale di completamento ed espansione

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori con destinazione box, quali pertinenze delle abitazioni esistenti, con presentazione al comune di vincolo di pertinenza, nonché la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto, **esclusivamente** negli ambiti di stretta pertinenza delle abitazioni.

### **20.4 – AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE**

Sono ambiti agricoli fortemente compromessi per la presenza di strutture, edifici o per caratterizzazione ambientale di vicinanza rispetto al tessuto consolidato che devono essere ripianificati e in cui si devono meglio organizzare le aree di pertinenza in funzione di una salvaguardia paesistica ed ambientale con riconduzione delle aree verso la destinazione agricola a cui appartengono.

Gli interventi sull'edificazione esistente (regolarmente autorizzata) debbono essere di riqualificazione edilizia paesaggistica ed ambientale. La progettazione degli interventi di riqualificazione deve coinvolgere sia l'architettura e la composizione degli edifici, con eventuale redistribuzione dei volumi e delle sagome (nell'ambito degli interventi di ristrutturazione), che le aree di pertinenza degli stessi compresi gli accessori, manufatti e recinzioni.

Una particolare attenzione deve essere posta agli interventi di salvaguardia delle aree verdi di valore paesistico poste in prossimità del tessuto consolidato, per i quali si deve predisporre un progetto del verde al fine di amalgamare il costruito con gli ambiti a verde in rete ecologica provinciale.

In tali ambiti gli edifici con destinazioni residenziali e le aree di pertinenza contigue rispondono alle norme degli edifici isolati in zona agricola e le relative aree di pertinenza debbono essere ricondotte alle caratteristiche delle aree agricole; mentre le strutture o aziende agricole presenti hanno come riferimento la normativa di cui ai disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i. Gli ambiti agricoli antropizzati sono regolamentati dall'art.11 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como

## **ART. 21 - AMBITI BOSCATI**

### **Descrizione**

Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive, che presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarli.

Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

### **Destinazione d'uso**

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

### **Interventi ammessi**

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali e non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' ammessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mc./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.

Gli intenti su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

[Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale \(PIF\) approvato con deliberazione C.P. n° 8 del 15.03.2016.](#)

Gli intenti su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

In particolare si precisa quanto di seguito meglio indicato:

1. La porzione degli ambiti denominati Pdc 8 a e Pdc 8 b – via Primo Maggio e regolamentati da apposita scheda normativa, classificati in zona di rispetto fluviale trovano riferimento nell'art. 31.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole ed sono sottoposti ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto appartenenti alla rete ecologica provinciale.  
La barriera verde a protezione della roggia esistente, prevista nella porzione sud del comparto, dovrà essere localizzata al di fuori del bosco, così come perimetrato nel vigente Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como. Potrà essere effettuato un intervento selvicolturale, previa autorizzazione ai sensi del r.r. 5/2007, finalizzato ad implementare la funzione protettiva della cenosi forestale.
2. L'ambito boscato, ubicato ad est di via Volta ed in parte classificato in ambito agricolo antropizzato, così come perimetrato nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF), dovrà essere integralmente tutelato, in coerenza con la previgente previsione urbanistica (ex ambito VDR2). Eventuali interventi di miglioramento selvicolturale dovranno essere autorizzati ai sensi del R.R. 5/2007
3. Negli elaborati del Piano delle Regole, che rivestono valore prescrittivo sul regime giuridico dei suoli, ove si sovrappone l'ambito boscato ad altra destinazione urbanistica prevale la previsione di trasformabilità del vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Sono sempre fatti salvi errori materiali di lettura della previgente previsione urbanistica rispetto al PIF, le quali possono essere oggetto di rettifica ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del PIF.

## **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti ed indicati nelle mappe catastali, gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

### **- EDIFICI ESISTENTI**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

## ART. 22 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

### Descrizione

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovracomunale.

In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.

Vi è inoltre un apposito elaborato che costituisce parte integrante dello studio del traffico, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

### Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- A** - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
  - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
  - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
  - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
  - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- B** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse religioso.

### Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

### Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	3,00 mc./mq.
Altezza	H	=	10,50 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	=	max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.

E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

### **Tipologie Edilizie**

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Quantificazione e consistenza degli standard**

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

### **Zone a parcheggio**

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

### **Regime delle aree**

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti. Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

### **Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti**

Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), industriali (Ppi) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

### **Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico**

I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento. Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.

### **NORMA SPECIALE**

Ai sensi dell'art. 8 punto 2 e ter) della L.R. 12/2005 e s.m.i. si esclude la possibilità di insediamento di campi di sosta o di transito per i nomadi sull'intero territorio comunale di Senna Comasco, poiché non vi sono luoghi idonei.

### **Norma speciale lettera A ( Area destinata ad ex Campo da Calcio)**

L'ambito agricolo, individuato dalla vigente strumentazione urbanistica quale ambito ove realizzare il nuovo campo da calcio, contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera B ha conferito una volumetria pari a 3.000,00 mc.. I diritti edificatori potranno essere trasferiti, anche per lotti funzionali, con atto di asservimento volumetrico in ambiti edificabili del tessuto urbano consolidato.

### **ART.23 -PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI**

I parametri da applicarsi ai fini delle compensazioni per la mancata cessione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in funzione delle differenti destinazioni urbanistiche sono i seguenti:

- residenza: volume residenziale :  $150 \text{ mc/ab} = \text{n}^\circ \text{ abitanti} \times 18 \text{ mq./ab} = \text{superficie}$  a cui deve essere applicata la compensazione economica
- commerciale - alberghiero : 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale/ industriale : 20% della s.l.p. oggetto dell'intervento

### **ART.24 – INGEGNERIA NATURALISTICA**

Gli interventi che interessano laghi, stagni, torbiere, corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzanti da delicati equilibri ecologici si debbono avvalere degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni e manuali di ingegneria naturalistica ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del P.T.C.P. della Provincia di Como.



## **ART. 25 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Descrizione - Destinazione**

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature dell'acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti , ecc.).

### **Modalità di intervento**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonché costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

### **Antenne Telefonia**

Le nuove antenne per la telefonia mobile debbono distare 200,00 m dagli edifici sensibili quali scuole, asili, edifici pubblici.

## **ART. 26 AMBITI SPECIALI**

### **ART. 26.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 ( G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 27 della legge regionale 12/2005.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale, [questi ultimi sono sottoposti ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. provinciali e pertanto è ammessa la sola realizzazione di sottoservizi e reti](#)

#### **ART. 26.2 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE**

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

### **ART. 26.3- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI**

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

In dette zone non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o alla valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n° 1175/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonché di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili, formate da pali di sostegno e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali che costituiscono parte integrante delle presenti normative.

## **ART. 27 - VIABILITA'**

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

### **ART. 27.1 - AREE PER LA VIABILITÀ**

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

### **ART. 27.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE**

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dalle previsioni viabilistiche rappresentate nella tavola del Piano delle Regole e dai progetti esecutivi.

L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.

Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale, come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968 :

<b>strada con larghezza</b>	<b>arretramento</b>
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

## **A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALocale**

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada  
*emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade*  
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

### VIABILITA' IN PROGETTO

#### **A 1- Autostrada Regionale Varese- Como- Lecco**

Collegamento autostradale Dalmine Como- Varese del Gaggiolo ed opere ad esso connesse (CPU F 11B06000270007) APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DELIBERA N° 97/2009 – Opera connessa TRVA 13- Tratta “A” – Supplemento straordinario alla “Gazzetta Ufficiale” n° 40 del 18.02.2010 – Serie generale.

Viene individuato, ai sensi dell'art. 102 bis L.R. 12/2005 e s.m.i. negli elaborati di piano, un corridoio di salvaguardia urbanistica ai fini del mantenimento dell'obiettivo prioritario di interesse regionale per la mobilità indicato dal P.T.R. “ Autostrada regionale Varese – Como- Lecco ( Tratta Como- Lecco), in applicazione dei criteri regionali di cui alla d.g.r. n. VIII/8579 del 03.12.2008 della larghezza di metri 60,00 dal limite esterno del sedime stradale in progetto, per entrambi i lati.

Nei comparti di tessuto residenziale o produttivo consolidati già attuati e/o legittimamente autorizzati antecedentemente l'apposizione del vincolo, interferiti dalla previsione sovraordinata, poiché ricompresi della fascia di rispetto di della larghezza di metri 60,00 dal limite esterno del sedime stradale in progetto, per entrambi i lati, per effetto del vincolo di salvaguardia ex art. 102 bis , sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria , manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi esistenti.

Nell'ambito della sopraindicata fascia di rispetto, i lotti che presentino ancora potenzialità residue di edificazione ed i quali determinano interventi di ampliamento dei volumi esistenti, legittimamente autorizzati, nonché le nuove costruzioni dovranno ottenere preliminarmente al titolo abilitativo edilizio il parere alla realizzazione degli interventi da Infrastrutture Lombarde S.p.A (soggetto concedente per l'autostrada regionale Como- Varese – Lecco), al fine che non vengano determinate criticità a carico dell'opera sovraordinata, agli effetti dell'insorgenza di maggiori vincoli costruttivi e/o oneri economico- finanziari.

### **A 2- Collegamento Como- Cantù- Mariano Comense ( P.T.C.- Provincia di Como)**

Viene individuata, ai sensi dell'art. 102 bis L.R. 12/2005 e s.m.i. negli elaborati di piano, una fascia di rispetto pari a 20 metri.

### **B- STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE**

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada  
*emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade*  
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

B1 – strade esistenti ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva esistente. Fatto salvo adeguamenti necessari secondo quanto previsto nelle indicazioni riportati nel progetto urbanistico e dal codice della strada.

Il progetto della nuova viabilità pubblica, degli adeguamenti stradali e le rotatorie di svincolo degli incroci stradali sono indicativamente rappresentate nella tavola del piano delle regole. La loro esatta localizzazione e le caratteristiche dimensionali saranno quelle definite nel progetto dell'opera pubblica.

I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.2006 n° 8/3219.

### **ART. 27.3 . PERCORSI PEDONALI E CICLABILI**

Negli elaborati del Piano delle Regole sono indicati i percorsi pedonali esistenti, i percorsi campestri esistenti ed i percorsi pedonali in progetto .

### **SISTEMA DEI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI**

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili comprende tutte le aree esistenti e di nuova realizzazione destinate alla mobilità dei pedoni e dei ciclisti, siano essi percorsi o piste più o meno strutturati, sentieri nel verde o strade secondarie e campestri a scarso traffico.

E' possibile distinguere, per quanto concerne le previsioni progettuali, le seguenti tipologie:

- percorsi pedonali o ciclopedonali di nuova realizzazione finalizzati a consentire il collegamento di zone distinte del territorio comunale o completare percorsi già esistenti
- percorsi pedonali o ciclopedonali di elevato valore paesaggistico ed ambientale

### **PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI DI NUOVA REALIZZAZIONE**

La localizzazione dei percorsi pedonali e ciclopedonali di nuova realizzazione è riportata schematicamente negli elaborati grafici di progetto.

L'indicazione grafica ha valore di massima fino all'elaborazione del progetto esecutivo delle opere.

Lo sviluppo planimetrico definitivo e le caratteristiche costruttive dei percorsi, qualora gli stessi rientrino all'interno di progetti di natura privata, dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.

## **ART. 27.4 . ZONE DI RISPETTO DELLA FERROVIA - IMPIANTI FERROVIARI**

Nella tavola di piano è stato rappresentata la previsione sovraordinata del potenziamento del sistema Gottardo CHIASSO-MONZA –(PTR)

Progetto preliminare presentato il 05.06.2003 - licenziato favorevolmente da R.L. nell'ambito dell'iter di Legge Obiettivo (d.g.r. n° VII/18612 del 05.08.2004) e relativa fascia di rispetto m. 30 dal binario esterno – m.75 dal relativo asse planimetrico ed interventi di attraversamento viabilistico – (opere connesse SLO1 - SLO2)

L'ambito impianti ferroviari è destinato alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi ecc..edifici ed attrezzature delle stazioni, degli scali merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere ecc..), strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.

### FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO – 30 METRI

Lungo la linea ferroviaria devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 11.07.1980 n° 753 e le fasce di rispetto previste dall'art. 49, pari a 30 metri dalla piu' vicina rotaia a destra ed a sinistra della linea ferroviaria come meglio rappresentato nelle cartografie di piano. Le aree non ancora edificate devono rispettare quanto previsto dall'art. 3, comma 2 del DPR 18/11/1998 n° 459 in merito all'obbligo del titolare del titolo abilitativo di porre in atto, a proprio carico, tutti quegli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria all'interno delle fasce di pertinenza individuate al comma 1 del precitato art. 3.

Si richiama altresì l'art. 25 della Legge n° 210/85, per quanto attiene gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.

### FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO – 75 METRI

Viene individuato, ai sensi dell'art. 102 bis L.R. 12/2005 e s.m.i. negli elaborati di piano, un corridoio di salvaguardia urbanistica ai fini del mantenimento dell'obiettivo prioritario di interesse regionale per la mobilità indicato dal P.T.R. "Potenziamento del sistema Gottardo CHIASSO-MONZA, della larghezza di metri 75,00 per la previsione di quadruplicamento, oltre che per le opere ad esso connesse, in progetto, per entrambi i lati. Nei comparti di tessuto residenziale o produttivo consolidati già attuati e/o legittimamente autorizzati antecedentemente l'apposizione del vincolo, interferiti dalla previsione sovraordinata, poiché ricompresi della fascia di rispetto, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi esistenti ed ampliamento del 20% del volume esistente, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i. Gli interventi di ampliamento dovranno acquisire preventivamente il parere dell'Ente gestore della rete ferroviaria, al fine che non vengano determinate criticità a carico dell'opera sovraordinata, agli effetti dell'insorgenza di maggiori vincoli costruttivi e/o oneri economico- finanziari.

### OPERE CONNESSE: ATTRAVERSAMENTO IN CORRISPONDENZA DI VIA CASNATE- LOCALITA' "MOLINO" FRAZIONE DI NAVEDANO.

Le opere connesse al quadruplicamento ferroviario interessano uno stretto sottopasso della linea storica.

Negli elaborati di piano viene rappresentata la fascia di rispetto, così come indicata nel suddetto studio preliminare, la quale, interessa in una porzione posta a nord, ubicata lungo via Casnate, la previsione del Piano dei Servizi di localizzazione di un nuovo campo da calcio.

Il progetto dell'opera pubblica coinvolge, nella porzione interessata dalla fascia di rispetto, ambiti pertinenziali dell'impianto sportivo. Il Comune in sede di redazione del progetto preliminare dell'opera pubblica, dovrà acquisire, il parere dell'Ente gestore della rete ferroviaria.

### **ART. 27.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO**

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc. E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali e ampliamento fronteggiante le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

La realizzazione di impianti di distribuzione carburanti è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica prevista nel P.T.C. P della provincia di Como

E' altresì esclusa, nei tratti delle fasce di rispetto stradali ricadenti in rete ecologica del P.T.C.P., la realizzazione di urbanizzazioni primarie con la sola eccezione di sottoservizi e reti.

### **ART. 28 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO**

Nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie che interessano la ridefinizione delle unità abitative dell'intero immobile con destinazione residenziale e, nei cambi di destinazione d'uso con frazionamenti che determinano la creazione in aggiunta rispetto a quella esistente di un numero di nuove unità immobiliari maggiori di uno, ossia suddivisione con formazione di tre unità immobiliari e più, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione da realizzarsi nelle aree di pertinenza delle stesse.



Deve comunque essere garantito, indipendentemente dalla predetta verifica, un posto auto ogni unità immobiliare. Tale previsione normativa non si applica in caso di ampliamento che preveda un cambio di destinazione d'uso funzionale all'adeguamento di una residenza già esistente.

In aggiunta agli spazi suddetti, per edifici con destinazione residenziale con quattro unità abitative o numeri superiori, deve essere ubicato all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile, una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore a n° 1 posto auto per ogni unità residenziale.

In caso di comprovata impossibilità fisica alla localizzazione dei parcheggi, gli stessi, potranno essere localizzati all'interno della proprietà, solo a fronte di dimostrazione di non ostacolo al transito della viabilità pubblica, diversamente, dovranno essere monetizzati. Tali spazi restano di proprietà privata e di utilizzo da parte dei proprietari e dei visitatori

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. In caso di stipula di atto di vincolo di aree per la destinazione a parcheggio afferenti alla destinazione residenziale, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., in carenza di spazi in prossimità dell'intervento, le stesse debbono essere individuate all'interno del territorio comunale. Qualora si tratti di aree con destinazione a parcheggio avente come riferimento altre attività, diverse dalla destinazione residenziale, dovranno essere ubicate a distanza massima di 100 metri; in alternativa tali spazi potranno essere monetizzati.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato e per stalli chiusi m. 6,00 x m. 3,00, al netto degli spazi di manovra.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme. Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori terra che nel sottosuolo. Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per destinazione d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio privato di uso pubblico:

- per le destinazioni commerciali - terziario: 1 posto auto ogni 20 mq di Slp
- per le destinazioni ricettive: 1 posto auto ogni 2 posti letto
- per le destinazioni di ristorazione : 1 posto auto ogni 4 posti a sedere
- per teatri – cinema : 1 posto auto ogni 10 mq. di s.l.p.
- attività sportive /tempo libero: 1 posto auto ogni 10 mq. di s.l.p. strettamente considerata ai fini dell'esercizio dell'attività
- per le destinazioni bancarie e negozi: 1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p.
- per le destinazioni artigianali: 1 mq. ogni 50 mq. di s.l.p.

Qualora la suddetta dotazione sia da verificarsi rispetto ad un cambio di destinazione d'uso la stessa risulta essere aggiuntiva rispetto alla dotazione di aree standard dovute come previsto dall'art. 9 delle N.T.A. In caso di comprovata impossibilità fisica alla localizzazione dei parcheggi dovuti rispetto all'intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso gli stessi potranno essere monetizzati.

Le aree a parcheggio, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza e con apertura al pubblico secondo le esigenze determinate dall'attività insediata, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Le prescrizioni di cui al presente articolo per la dotazione di aree a parcheggio, al di fuori della recinzione dei lotti, non si applicano alla edificazione inserita nei piani attuativi, permessi di costruire convenzionati o comparti sottoposti a norme speciali ove la dotazione dei parcheggi sia già assicurata nell'ambito delle aree standard di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso previste o per le quali è già stata stabilita la dotazione necessaria dal P.G.T. nell'ambito del Piano dei Servizi.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione e conformazione dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.G.T. quale zona per attrezzature collettive – ed interesse pubblico o generale, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato. Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare. Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini degli standard urbanistici.

### **Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate**

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

## **ART. 29 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – METANODOTTI**

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

### **29.1 - ELETTRODOTTI**

Negli elaborati di piano vengono riportati gli elettrodotti interessanti il territorio comunale. Ai sensi della L. 36/01 all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è ammessa alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

I proponenti di interventi edilizi localizzati nei pressi degli elettrodotti dovranno contattare il gestore della linea elettrica il quale provvederà a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

## **29.2 – METANODOTTO**

Le parti del territorio comunale attraversate dalle linee di gasdotto ad alta pressione sono soggette alla relativa zona di rispetto. In detta zona non possono essere rilasciati titoli abilitativi edilizi che contrastino con le leggi vigenti in materia ovvero assenza di autorizzazione da parte degli enti gestori degli impianti.

In particolare, la distanza delle nuove costruzioni dal gasdotto deve essere conforme a quanto stabilito nelle scritture di servitù stipulate tra i proprietari dei terreni attraversati e l'Ente Gestore.

La servitù è pari a 4 metri per ogni lato rispetto alla tubazione se il tubo è protetto ossia "incamiciato" ed 8 metri per lato se il tubo non è protetto.

## **ART. 30 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE**

### **ART. 30.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO**

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, edifici che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici. A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione dell'ufficio competente e con previsione di reimpianto arboreo.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale. Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Norme specifiche sono indicate nelle singole zone per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. n° 3/ 2010 e s.m.i.

La regolamentazione degli interventi sul patrimonio arboreo esistente, nella diversa caratterizzazione è demandato ad apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

### **ART. 30.2 AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE**

Agli ambiti interessati ai vincoli paesistico - ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n° 431/85, ora D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. , si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

### **ART. 30.3 AMBITI SOTTOPOSTI ALLA PIANIFICAZIONE DEL SIC –PALUDE DI ALBATE**

L'area identificata nelle tavole di piano quale SIC della Palude di Albate è sottoposta all'attuazione del Piano di Gestione definito dalla Provincia di Como.

Provvedimento n° 2/2018 – Provincia di Como – Valutazione di incidenza sul Sic – Palude di Albate

Con riferimento agli interventi di riqualificazione della Cascina Bassone e delle sue pertinenze, ubicate in area limitrofa al SIC, in coerenza con i contenuti del provvedimento di VIC emesso sul P.G.T. di Senna Comasco (Provvedimento n° 40/34340 dell'11.07.2008).

1. gli stessi dovranno essere condotti prevedendo il mantenimento degli individui arborei di significative dimensioni presenti in tale contesto ( pioppi e salici ecc.), ove tecnicamente compatibile con l'intervento di restauro e fatte salve eventuali esigenze di incolumità pubblica
2. dovrà essere escluso ogni scarico di acque reflue nei prati umidi posti entro il SIC, ad ovest della Cascina

### **ART. 31.1 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP)**

Il progetto urbanistico ed ambientale di variante articola, secondo le differenti caratterizzazioni ambientale e degli habitat la rete ecologica comunale, con delle azioni volte alla propria valorizzazione e riqualificazione.

In particolare si evidenziano

- Il riconoscimento del Sito di Interesse Comunitario della Palude di Albate (SIC) anche attraverso azioni volte alla valorizzazione degli ambiti interessati dall'area di incidenza quali la Cascina del Bassone attraverso il recupero edilizio del vecchio nucleo storico, nonché indicazioni di recupero ambientale per gli adiacenti contesti "agricoli compromessi"
- La valorizzazione del percorso "Ciclopista dei Laghi Lombardi" – tracciato di interesse storico culturale indicato nel P.P.R. e P.T.R. individuando sia dei coni di visuali paesaggistica lungo le percorrenze che delle connessioni con i percorsi ciclopedonali ed i percorsi campestri esistenti.
- La tutela delle aree agricole di valore ambientale attraverso il mantenimento di un vincolo di inedificabilità per gli ambiti agricoli di pregio che si alternano alle aree boscate.
- La definizione di un sistema di ambiti di rispetto fluviali che definisce importanti connessioni tra la palude di Albate ed i corsi d'acqua che scorrono nel territorio.
- L'individuazione di fasce di rispetto ambientale tra l'edificato esistente e di nuova formazione e la rete ecologica al fine di preservare gli habitat.
- Il riconoscimento degli ambiti boscati così come definiti nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como- ora Settore Foreste di Regione Lombardia.

Il progetto ambientale e paesistico della rete riconosce gli ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale nella propria articolazione e differenziazione, per i quali prevalgono i disposti normativi e regolamentari di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. Provinciale.

I suddetti ambiti di elevato significato ambientale, sono altresì interessati da una proposta di vincolo ambientale attraverso la promozione ed individuazione di un parco locale di interesse sovracomunale (PLIS)

### **ART. 31.2 - AMBITI DI RISPETTO FLUVIALE (REP)**

Il progetto urbanistico ed ambientale di variante individua un ambito di rispetto fluviale, quale caratterizzazione di ambienti ed habitat differenti, i quali si qualificano diversamente, in considerazione dei contesti in cui si inseriscono.

Nella maggior parte dei casi l'ambiente naturale è caratterizzato da lingue e/o ambiti boscati lungo la riva dei corsi d'acqua e da aree agricole poste in adiacenza talune di esigue dimensioni, altre di maggiore consistenza.

L'ambito coinvolge i contesti prossimi al SIC della Palude di Albate per poi scendere lungo la Roggia Acquanegra prima in contesti prevalentemente industriali, poi in ambiti agricoli di elevato valore naturalistico, per poi scendere a sud del confine comunale presso l'abitato di Navedano.

Nella parte centrale del Comune il corso d'acqua "Valle di Senna, interessa principalmente contesti edificati.

Negli ambiti identificati negli elaborati di piano con il suddetto ambito di rispetto, al fine della salvaguardia e rispetto dei contesti e degli habitat gli interventi di modifica dello stato dei luoghi, ove consentiti, dovranno essere accompagnati da un progetto ambientale e del verde, redatto da un esperto in materia.

Nei suddetti ambiti potranno essere impiegate, a fronte della redazione di un preliminare progetto esecutivo, le risorse percepite dal Comune per perequazioni ambientali e per il sistema delle aree verdi.

[Gli ambiti di rispetto fluviali appartengono alla rete ecologica provinciale](#)

### **ART. 31.3 – PARCO LOCALE CON PROPOSTA DI PIANO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE (PLIS)**

Negli elaborati di piano sono identificati dei contesti ad elevato valore naturalistico ed ambientale sottoposti alla pianificazione di Parco Locale con proposta di Piano Locale di Interesse sovracomunale (PLIS).

Gli ambiti territoriali sono in prevalenza aree prative ed aree agricole ed ambiti boscati, nei quali vengono applicati i disposti normativi delle presenti norme tecniche di attuazione, secondo l'appartenenza.

Il Consiglio Comunale di Senna Comasco ha espresso in una propria deliberazione d'intenti la volontà, unitamente ai comuni di Capiago Intimiano, Orsenigo, Alzate Brianza, Brenna e Lurago d'Erba di estendere il PLIS del "Zoc del Peric" che attualmente interessa i soli comuni di Lurago d'Erba ed Alzate Brianza.

E' in corso di definizione con alcuni dei comuni contermini l'opportunità di formalizzare alla Provincia di Como una delimitazione di Parco Locale di Interesse Sovracomunale con il coinvolgimento, oltre che del Territorio di Brenna, anche di ambiti di rete ecologica appartenenti ai comuni contermini.

### **ART. 31.4 PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE**

Il P.G.T. rappresenta negli elaborati del piano delle regole il progetto urbano di interconnessione paesistica con gli ambiti di rete ecologica.

#### *Coni di visuale paesaggistica – Punti Panoramici*

Nell'ambito della tavola del P.G.T. sono individuati i coni di visuale paesaggistica che debbono essere salvaguardati da percorrenze storico – paesaggistiche e punti panoramici lungo le percorrenze di valore ambientale e paesaggistico

Alcuni punti panoramici significativi e percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura "coni di visuale paesaggistica" per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio ed alla tutela delle visuali.

#### **Tracciato guida paesaggistico n° 33. "Ciclopista dei laghi lombardi" tracciato di interesse storico - culturale**

Negli elaborati di piano è rappresentato il tracciato guida paesaggistico n° 33 il quale è sottoposto ai disposti normativi e regolamentari di cui all'art. 26 delle N.T.A. del P.T.R. Regionale di cui di seguito viene riportato lo stralcio.

## **STRALCIO ART 26 N.T.A. P.T.R. REGIONE LOMBARDIA**

### **Art. 26**

#### **(Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico)**

1. Nell'ambito del P.P.R., con specifico riferimento alla viabilità storica e di interesse paesaggistico, i termini "rete viaria", "viabilità" e "strada" devono intendersi comprensivi di tutti i tracciati e nodi delle reti infrastrutturali della mobilità, indipendentemente dalle caratteristiche tecniche del manufatto e dei mezzi che vi transitano.

2. Rientrano nei compiti e negli obiettivi della pianificazione paesaggistica il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:

- rete fondamentale di grande comunicazione, attraverso la quale la Lombardia presenta quotidianamente la propria immagine a milioni di cittadini e visitatori;
- tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale;
- viabilità di fruizione panoramica e ambientale, complessivamente denominata di fruizione paesaggistica, attraverso la quale si entra in contatto con i grandi scenari paesaggistici della Lombardia.

3. I requisiti, di cui al comma 2, possono essere compresenti nel medesimo tratto viario; in tal caso, si applicano contemporaneamente i disposti di cui al presente articolo, relativi alle diverse categorie di viabilità.

4. Per rete fondamentale di grande comunicazione si intende l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali "porte" della regione.

5. Per la viabilità di cui al precedente comma il Piano assume l'obiettivo di farne veicolo di efficace comunicazione della realtà socio-economica e territoriale della Lombardia; là dove la tutela dei valori storici, panoramici e ambientali non consigli diversamente, anche l'affaccio degli insediamenti commerciali e industriali non sarà impedito o dissimulato, ma sarà per quanto possibile organizzato, evitando la disordinata disseminazione lungo il percorso di manufatti eterogenei disposti casualmente rispetto al tracciato, imponendo ragionevoli standard di qualità edilizia agli edifici di prima linea ed adeguati schemi di piantumazione e di arredo, anche in riferimento a spazi di sosta e aree di servizio.

6. In riferimento agli obiettivi di qualificazione della rete fondamentale di cui al precedente comma, la Regione e le Province promuovono progetti integrati finalizzati a riqualificare tracciati stradali e aree contermini, tramite l'attenta progettazione degli spazi non edificati e degli equipaggiamenti verdi, con specifica attenzione agli ingressi ai principali centri urbani.

7. E' considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali, anche pedonali o mulattieri, confermano quelli presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000; la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela; una volta riconosciuti tali tracciati sulla cartografia aggiornata, si avrà cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare, per quanto possibile, la loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti ecc.) e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.

8. Nel caso di tracciati storici contraddistinti dalla specificità di un progetto ingegneristico organico e unitario, le modalità di intervento e recupero dovranno operare in modo coordinato secondo progetti generali di salvaguardia di detta specificità; il presente piano riconosce in prima istanza di notevole rilevanza storica –ingegneristica a livello regionale, e quindi di prioritario interesse per interventi di recupero paesaggistico, i seguenti tracciati interprovinciali e interregionali:

- Strada del passo dello Spluga (ex s.s. 36) da Chiavenna al confine di Stato;
- Strada del Passo dello Stelvio (ex s.s. 38) da Bormio al confine regionale;
- Strada Gardesana Occidentale (ex s.s. 45bis) da Salò al confine regionale.



9. E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore.

10. E' considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:

- risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali ..);
- privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse;
- tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;
- persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.

11. Per la viabilità di cui al comma 9, il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto contemperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.

12. In prima applicazione, si riconosce come viabilità di fruizione ambientale e panoramica di rilevanza regionale quella indicata nella tavola E, e correlati repertori, come: "Tracciati guida paesaggistici" e "Strade panoramiche".

13. Le province, in sede di formazione dei P.T.C., provvedono a:

- verificare e integrare a livello provinciale la rete della viabilità di fruizione paesaggistica, riferendosi, ove possibile, per la viabilità panoramica, alla cartografia regionale del Touring Club Italiano in scala 1/200.000;
- meglio definire i valori, le caratteristiche e le esigenze di tutela, anche per tratti, della viabilità storica e di fruizione paesaggistica di cui al presente articolo;
- fornire ai comuni indirizzi per il coordinamento dei loro strumenti urbanistici in merito alla riqualificazione delle banchine e dei territori contermini alla viabilità panoramica e alla viabilità fondamentale.

14. Le province formulano programmi per la riqualificazione paesaggistica della viabilità nel proprio territorio, in forma di Programmi di Azione Paesistica di cui all'articolo 32 delle presenti norme.

15. I comuni in sede di predisposizione o di revisione dei P.G.T., o con provvedimento specifico, riconoscono la viabilità di cui al presente articolo e inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni attualmente svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.

16. Ai tracciati di cui ai commi precedenti si applicano gli indirizzi e le raccomandazioni di tutela contenuti nel Piano di sistema relativo ai tracciati base paesistici.

17. Le province ed i comuni nonché gli enti interessati alla gestione della viabilità, assumono ogni iniziativa per ridurre la presenza di cartellonistica lungo i tracciati viabilistici, fatte comunque salve le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, nonché, negli ambiti oggetto di specifica tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004, dei disposti degli articoli 49, 153, 162 e 168 dello stesso D. Lgs. 42/2004; lungo i tratti stradali indicati nella tavola E del presente piano come "strade panoramiche" è fatto comunque divieto di installare nuova cartellonistica pubblicitaria all'esterno dei centri abitati, gli enti competenti provvedono inoltre alla graduale rimozione di quella esistente in occasione della scadenza dei contratti in essere.

### Percorsi campestri esistenti

Nell'ambito della tavola del P.G.T. sono individuati i percorsi campestri esistenti, i quali costituiscono un significativo collegamento tra i percorsi ciclopedonali sovralocali e le percorrenze urbane e, soprattutto, tra il nucleo urbanizzato di Senna e la frazione di Navedano.

### Fascia di Mitigazione Ambientale – verde di protezione

Nell'ambito della tavola del P.G.T. sono individuate delle fasce verde di protezione e mitigazione ambientale, in prevalenza sono ubicate nella frazione di Navedano ed assumo la funzione di mitigazione tra gli ambiti sottoposti a nuova edificazioni e gli adiacenti contesti di valore naturalistico ed ambientale.

Gli ambiti territoriali coinvolti dalla suddetta previsione dovranno produrre un progetto del verde, corredato dalla documentazione necessaria, atta a valutare la corretta realizzazione della barriera a verde, funzionale a preservare gli ambiti naturali adiacenti ai contesti urbanizzati.

### Collegamento di connessione tra gli ambiti agricoli di rete ecologica ed aree a verde privato urbano.

Il progetto di interconnessione della rete ecologica vede la interconnessione tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale, le aree verdi di connessione, gli ambiti di valore ambientale interni al tessuto urbano consolidato che fungono da appoggio della rete ecologica, fino a giungere a contesti a verde in zona agricola. Al fine di preservare la funzione di collegamento ambientale le aree verdi debbono essere preservate nei propri connotati di naturalità e le essenze arboree presenti nei contesti a verde debbono essere mantenute e il loro reimpianto deve avvenire attraverso un progetto del verde delle aree coinvolte. La eventuale nuova edificazione o ampliamenti, e le recinzioni devono preservare il corridoio verde di interconnessione.

## **ART. 32 RETICOLO IDRICO MINORE – STUDIO GEOLOGICO**

La normativa allegata allo Studio del Reticolo Idrico Minore e lo studio geologico comunale costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione, a seguito di approvazione da parte degli enti territorialmente preposti, per quanto concerne gli interventi nelle aree identificate con apposita retinatura nell'ambito degli elaborati di piano.

## **ART. 33 - PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI**

(P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n°4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n°2 del 3 marzo 2016, è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°30, serie Generale, del 6 febbraio 2017.

Il P.G.T. recepisce la delimitazione degli ambiti riportati nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, relativi al comune di Senna Comasco, i cui riferimenti normativi trovano riferimento nella sopra citata deliberazione regionale.

## **ART. 34- DEROGHE**

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005 e s.m.i., la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

## **ART. 35 - NORME FINALI**

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Specifiche annotazioni dovranno essere riportate anche sul relativo atto di titolo abilitativo.

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per i progetti riguardanti interventi edilizi presentati al protocollo comunale prima dell'adozione del presente variante generale al P.G.T. è ammesso utilizzare l'indice di densità edilizia previsto dal P.G.T. vigente a tale data.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio L.R. n°12/2005 e s.m.i.