



DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI
V.A.S.



approvazione delibera C. C. n°23 del 09.07.2013 - pubblicato su B.U.R.L. n° 04 del 22.01.2014

PIANO DELLE REGOLE Pr 1d - norme tecniche

VARIANTE PER RECEPIMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA-IDROGEOLOGICA E SISMICA
CORREZIONE ERRORI MATERIALI - PRECISAZIONE DEL TESTO DELLE N.T.A. DEL P.d.R.
RETTIFICA PER SUDDIVISIONE IN LOTTI DI TRE AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

adozione delibera C. C. n° del .2017
approvazione delibera C. C. n° del .2017

il tecnico
estensore della variante

il sindaco

resp. area tecnica

dott. Arch. Marielena Sgroi

Sig. Claudio Raveglia

Arch. Alessia Palo

collaboratrice
Silvia Aragona

PROGETTISTI PGT
Piramide Engineering srl
Arch. Cesare Macchi Cassia
con Arch. Stefania Artiana - Arch. Michelo Roda
Arch. Pietro Macchi Cassia - Arch. Claudio Ferrari

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

Variante per recepimento della componente geologica-idrogeologica e sismica
Correzione errori materiali e precisazione del testo delle N.T.A del PdR
Pr 1d • Piano delle regole – norme tecniche

NOTA

ABC : PARTI MODIFICATE CON LA VARIANTE DI RECEPIMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA E SISMICA E MIGLIOR INTERPRETAZIONE DEL TESTO NORMATIVO.

Estensore Variante : studio arch. Marielena Sgroi

Estensore P.G.T. : Piramide Engineering s.r.l. –prof. Arch. Cesare Macchi Cassia
arch. S. Artaria- arch. P. Macchi Cassia- arch. M. Roda- arch. C. Ferrari

Comune di San Siro CO

Piano di Governo del Territorio legge regionale 12/2005

Piano delle Regole

Pr 1d - norme tecniche luglio 2013

PGT ADOTTATO con delibera di consiglio comunale n 27 del 26.11.2012

PGT APPROVATO con delibera di consiglio comunale n 23 del 09.07.2013

sindaco

Claudio Raveglia

responsabile sportello unico edilizia

arch. Alessia Palo

progettazione urbanistica

Piramide Engineering srl *coordinatore scientifico*: prof. arch. Cesare Macchi Cassia
arch. Stefania Artaria, Pietro Macchi Cassia, Michele Roda, Claudio Ferrari

Variante per recepimento della componente geologica-idrogeologica e sismica
Correzione errori materiali e precisazione del testo delle N.T.A del PdR
Pr 1d • Piano delle regole – norme tecniche

Estensore Variante : studio arch. Marielena Sgroi
Estensore P.G.T. : Piramide Engineering s.r.l. –prof. Arch. Cesare Macchi Cassia
arch. S. Artaria- arch. P. Macchi Cassia- arch. M. Roda- arch. C. Ferrari

indice

Parte prima - norme e definizioni generali

| | |
|-------------|---|
| articolo 1 | natura e contenuti del Piano delle Regole |
| articolo 2 | elaborati del Piano delle Regole |
| articolo 3 | modalità di attuazione e tipi di intervento |
| articolo 4 | piani attuativi |
| articolo 5 | classificazione degli interventi edilizi |
| articolo 6 | definizione e parametri |
| articolo 7 | riferimenti legislativi |
| articolo 8 | norme relative a muri di sostegno, recinzioni e accessi |
| articolo 9 | norme relative a parcheggi |
| articolo 10 | norme relative alla realizzazione di strade |
| articolo 11 | destinazione d'uso |
| articolo 12 | dotazione di servizi computabili |
| articolo 13 | criteri di perequazione, compensazione e incentivazione |

Parte seconda - classificazione del territorio e relative norme

| | |
|----------------|--|
| articolo 14 | zone urbanistiche |
| articolo 15 | norme di zona: zone di interesse storico e zone di interesse storico non edificate |
| articolo 15bis | norme di zona: fascia di salvaguardia delle zone di interesse storico |
| articolo 16 | norme di zona: habitat di completamento |
| articolo 17 | norme di zona: ambiti di significato ambientale |
| articolo 18 | norme di zona: zone agricole |
| articolo 19 | norme di zona: zone produttive |
| articolo 20 | norme di zona: sistema dei servizi |
| articolo 21 | norme di zona: campeggi |
| articolo 22 | norme di zona: ambiti ad elevata naturalità |

Parte terza - vincoli, limitazioni, rispetti

| | |
|-------------|---|
| articolo 23 | aree demanio lacuale |
| articolo 24 | immobili e parti del territorio soggetti a tutela |
| articolo 25 | aree di rispetto |
| articolo 26 | linee e impianti |

Parte quarta - altre disposizioni

| | |
|--------------------|---|
| articolo 27 | pratiche ordinarie in corso d'istruttoria |
| articolo 28 | norme per l'insediamento di attività commerciali |
| articolo 29 | deroghe al P.G.T. |
| articolo 30 | regolamento edilizio |
| articolo 31 | ingegneria naturalistica |
| articolo 32 | tutela dello scenario lacuale |
| articolo 33 | alberi monumentali |
| articolo 34 | componente geologica – Idrogeologica e Sismica |

Allegati

| | |
|------------|---|
| allegato 1 | Schede Ambiti di Riqualificazione |
| allegato 2 | Schede centri storici |
| allegato 3 | Modalità di intervento: esempi e repertorio |

Parte prima

articolo 1

natura e contenuti del Piano delle Regole

- 1.1 Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T. è lo strumento della pianificazione comunale, e ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 definisce l'assetto del territorio comunale. Il P.G.T. si articola in tre atti: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.
- 1.2 Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 commi 1-2-3-4 della L.R. 12/2005.
- 1.3 Le disposizioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.4 Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della L.R. 12/2005.

articolo 2
elaborati del Piano delle Regole

2.1 I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole e ne sono parte integrante:

Pr 1d Norme tecniche

allegato 1 - schede degli Ambiti di Riqualificazione

allegato 2 - approfondimento: centri storici

allegato 3 - approfondimento: modalità d'intervento

Pr 1t Carta del Piano delle Regole scala 1:5.000

Pr 2t Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000 (in 2 stralci)

articolo 3

modalità di attuazione e tipi di intervento

- 3.1 Gli interventi previsti dal Piano delle Regole di norma si attuano mediante i seguenti titoli edilizi:
Permesso di Costruire (P.d.C.) (ai sensi degli artt. 33-40 della L.R. 12/2005)
Permesso di costruire convenzionato (P.d.C.c.) con documentazione progettuale corredata da appositi atti disciplinanti gli oneri, gli obblighi e le prescrizioni/condizioni di riferimento dei singoli interventi.
Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) (ai sensi degli artt. 41-42 della L.R. 12/2005)
Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) (ai sensi dell'art 6 della L. 73/2010)
Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) (ai sensi dell'art 19 della L. 122/2010)
- 3.2 In situazioni di particolare complessità funzionale e/o architettonica e/o paesaggistico-ambientale, in relazione alle preesistenze, alle aree di intervento o al contesto, il piano può essere attuato con un piano attuativo.
Sono piani attuativi:
Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.)
Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.)
Piano di Lottizzazione (P.L.)
- 3.3. L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico, quindi per tutti gli interventi ammessi dal Piano delle Regole che comportano una modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ai sensi del D.lgs 42/2004 e smi è obbligatorio acquisire:
- il nulla osta della competente Soprintendenza per gli immobili di cui alla Parte Seconda – Beni Culturali del D.lgs. 42/2004 e smi;
- l'autorizzazione paesaggistica per gli immobili di cui alla Parte Terza – Beni Paesaggistici del D.lgs. 42/2004 e smi.
La ripartizione delle funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni in materia è specificata all'art. 80 della L.R. 12/05 e smi.
- 3.4 Per gli interventi che ricadono in aree soggette a vincolo idrogeologico è obbligatorio acquisire l'autorizzazione, ai sensi della L.R. 31/2008 e smi. In presenza di bosco, così come definito dalla normativa specificata in materia, tale autorizzazione è di competenza della comunità montana.
- 3.5 Le aree denominate Ambiti di Trasformazione e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti nelle relative schede allegate alle Norme Tecniche del Documento di Piano.
- 3.6 Le aree denominate Ambiti di Riqualificazione e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti nelle relative schede allegate alle Norme Tecniche del Piano delle Regole (allegato 1).

articolo 4

piani attuativi

- 4.1 Nell'ambito delle aree individuate nelle tavole di azionamento del P.G.T. e contrassegnate come Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Recupero, Ambiti di Riqualificazione, i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'approvazione dei Piani Attuativi (PII-PEEP-PIP-PR-PL) con le procedure vigenti previste dagli articoli 12-13-14 della L.R. 12/2005.

- 4.2 I piani attuativi (PII-PEEP-PIP-PR-PL) possono anche essere di iniziativa privata e cioè essere presentati da uno o più soggetti privati, con apposita istanza motivata e documentata, da sottoporre all'Amministrazione Comunale.
- 4.3 Il piano attuativo, sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere composto dalla documentazione prevista dalla vigente legislazione statale e regionale, tra cui lo schema di convenzione che disciplina i rapporti pubblico-privato.
- 4.4 I Piani attuativi non conformi alle previsioni e indicazioni degli atti del P.G.T. costituiscono variante allo stesso P.G.T. ai sensi dell'art 14 della L.R. 12/2005.
- 4.5 Al fine di attuare un continuo monitoraggio dello stato di attuazione delle previsioni contenute nel presente P.G.T., in coerenza con quanto riportato nel Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento, con deliberazione di consiglio comunale, potrà decidere di limitare le previsioni edificatorie del P.G.T., definendo, in uno specifico arco temporale, la quota massima di trasformazioni ammissibili.
- 4.6 In seguito all'approvazione del Piano Attuativo è comunque necessario acquisire l'ottenimento del Permesso di Costruire.

articolo 5

classificazione degli interventi edilizi

5.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono classificati ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 12/2005 e smi come segue:

- a) Interventi di **manutenzione ordinaria**:
gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
- b) Interventi di **manutenzione straordinaria**:
le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
- c) Interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo**:
gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- d) Interventi di **ristrutturazione edilizia**:
gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. E' intervento di ristrutturazione edilizia anche la demolizione e ricostruzione, a parità di sagoma, volume e nel rispetto dell'area di sedime originale. In questo caso è possibile ricostruire con le stesse distanze (sia tra fabbricati che rispetto alle strade) esistenti. E' altresì assimilata alla ristrutturazione edilizia la ricostruzione di edificio crollato, che può avvenire quando il fabbricato preesistente è completo nelle sue componenti essenziali (mura perimetrali, ultimo solaio abitabile, tetto), così da poter documentare la sua consistenza volumetrica con perizia giurata, corredata da grafici e fotografie.
- e) Interventi di **nuova costruzione**:
quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
5. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
7. gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito (vedi art. 27 lettera e comma 7 bis L.R. 12/05 e smi). E' possibile che la volumetria esistente di 2 o più fabbricati venga realizzata in un unico fabbricato. E' altresì possibile suddividere la volumetria di un fabbricato in più volumi.

f) **Interventi di ristrutturazione urbanistica:**

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- 5.2 Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42, i seguenti interventi sono classificati "edilizia libera" e possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
1. gli interventi di manutenzione ordinaria;
 2. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 3. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 4. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 5. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- 5.3 Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al punto 5.2 delle presenti, ai sensi dell'art 5 della legge 73/2010 possono essere realizzati previa comunicazione, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, i seguenti interventi:
1. gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 2. le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 3. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

4. i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al Decreto del ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
5. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
6. le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa (vedi art. 6 lettera e-bis del DPR 380/01)

5.4 Per gli interventi edilizi e urbanistici trasformativi ed innovativi nelle aree destinate all'agricoltura è obbligatorio l'ottenimento del Permesso di Costruire.

5.5 Nel territorio comunale, ad esclusione delle zone di interesse storico (di cui all'art 15 delle presenti norme), possono essere realizzate piccole costruzioni di carattere temporaneo che abbiano le seguenti caratteristiche:

- validità temporale di anni 1, rinnovabile fino ad un massimo di 3 volte
- divieto di realizzazione di qualsiasi struttura in muratura
- distanze dai confini e dai fabbricati, come da zona in cui si trovano
- superficie coperta fino ad una percentuale del 20% della superficie del terreno su cui insiste, con superficie lorda massima di 12 mq
- altezza media utile inferiore a ml 2,40

La realizzazione di tali strutture è soggetta all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi della normativa vigente in materia.

5.6 **Costruzioni accessorie autonome**

In tutti gli ambiti del territorio comunale, ad esclusione delle zone di interesse storico (di cui all'art 15 delle presenti norme), possono essere realizzate piccole costruzioni di carattere accessorio (ripostiglio, legnaia, deposito attrezzi, ecc. con esclusione delle attività di allevamento di animali domestici anche solo ad uso familiare) che abbiano le seguenti caratteristiche:

- devono avere Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) non superiore a mq 12,00
- altezza utile non superiore a ml 2,40 e altezza all'estradosso del colmo del tetto non superiore a ml 3,60
- distanza da spazi pubblici pari a ml 3,00;
- distanze dai confini e dagli edifici esistenti richieste dalle norme della zona in cui vengono realizzate

Dette costruzioni non sono computate ai fini volumetrici.

La realizzazione di tali strutture è soggetta all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi della normativa vigente in materia.

5.6 a **Interventi accessori ed opere minori**

E' ammessa la realizzazione, con titolo abilitativo diretto, di interventi edilizi accessori ed inerenti le aree di pertinenza delle abitazioni principali, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: recinzioni, muri, scale, pavimentazioni esterne, piscine qualora appartenenti agli ambiti urbanizzati del P.T.C.P. della Provincia di Como, autorimesse interrato e parcheggi a raso, se posti in prossimità di una strada carrabile, nei limiti di quanto ammesso dai singoli ambiti urbanistici.

articolo 6 **definizioni e parametri**

Definizioni

6.1 Centro abitato

Insieme di lotti edificati e aree libere adiacenti, che costituisce l'aggregato urbano individuato da una apposita linea di perimetrazione nella tavola della zonizzazione urbanistica (tessuto urbano consolidato sulla tavola Dp4t).

6.2 Opere di urbanizzazione primaria

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai sensi della normativa vigente:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) reti telefoniche
- h) spazi di verde attrezzato
- i) cimiteri

6.3 Opere di urbanizzazione secondaria

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della normativa vigente:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) municipi e delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere

6.4 Unità edilizia

Edificio composto da una o più unità immobiliari.

6.5 Unità immobiliare

Unità insediativa, costituente singola entità catastale, con destinazione d'uso residenziale, secondaria o terziaria.

6.6 Manufatto interrato

E' considerato interrato il manufatto che non emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso).

E' considerato interrato anche il manufatto che emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) nella misura massima del 20% del volume vuoto per pieno.

Il manufatto che emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) nella misura massima del 20% del volume vuoto per pieno può essere realizzato a confine di proprietà, previa convenzione confinaria e nel rispetto delle distanze tra edifici, mentre il manufatto che non emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) può essere realizzato a confine di proprietà, senza convenzione confinaria.

6.7 Manufatto seminterrato

E' considerato seminterrato il manufatto il cui volume lordo risulti sottostante il piano vergine di campagna (o il piano di progetto se questo è più basso) in misura non inferiore al 30%.

6.8 Portico

Porzione del piano terreno di un edificio aperto su almeno il 50% del suo perimetro.

L'eventuale riduzione di tale percentuale può essere concessa ~~soltanto~~ previa convenzione pubblico – privato in caso di portici aperti al pubblico passaggio o di uso pubblico.

6.9 Loggia

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.

6.10 Terrazza

Copertura piana di un organismo edilizio o parte di esso protetta da parapetto ed accessibile.

6.11 Balcone

Ripiano aggettante dal muro perimetrale dell'edificio, protetto da parapetto, che può essere anche dotato di copertura.

6.12 Tettoia

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.

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

6.13 Artigianato di servizio

Attività finalizzata alla produzione di beni e servizi necessari alla funzionalità degli edifici (es. falegname, marmista, fabbro, idraulico, imprenditore edile, imbianchino ed attività assimilabili ivi compresa la conduzione agricola del fondo) e del tessuto urbano (es. carrozziere, calzolaio, sarto).

6.14 Artigianato di produzione

Attività finalizzata alla produzione di beni di consumo da parte di aziende artigianali, anche a conduzione familiare e relative ad attività non strettamente correlate alla funzionalità degli edifici e al tessuto urbano.

6.15 Area di pertinenza

Area sulla quale si prevede di realizzare l'edificio in progetto, che può essere composta da più mappali costituenti un unico lotto di proprietà.

E' ammissibile il vincolo pertinenziale per aree urbanisticamente omogenee non contigue, se separate da strade pubbliche, o da aree destinate ad uso pubblico.

Il vincolo pertinenziale dovrà essere debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

Gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. hanno come area di pertinenza quella superficie necessaria a giustificare la loro volumetria (verificata secondo le modalità di calcolo di cui alle presenti norme) nel rispetto dell'indice di zona in cui si trovano.

Se il lotto di proprietà ha superficie inferiore a quanto sopra specificato si intende saturo e non più edificabile; se ha superficie superiore è ammessa la nuova edificazione fino a saturazione dell'indice di zona.

Per gli edifici esistenti costruiti in assenza di piani urbanistici (PRUG o PF), l'area di pertinenza si calcola ai sensi delle presenti norme.

6.16 **Pertinenze**

Sono considerate pertinenze le piccole costruzioni di carattere accessorio (ripostiglio, legnaia, deposito attrezzi, ecc), poste a servizio dell'edificio principale e ad esso vincolate da atto notarile debitamente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Dette costruzioni non devono superare il 20% del volume lordo dell'edificio principale e devono avere una altezza utile inferiore a ml 2,40.

Le costruzioni pertinenziali possono essere costruite in aderenza o staccate dall'edificio principale. Devono essere arretrate dagli spazi pubblici almeno 3 metri, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto. Per le altre distanze (dai confini, dagli edifici, ecc.) valgono le norme della zona in cui vengono realizzate.

Devono avere altezza all'estradosso del colmo del tetto minore o uguale al 40% dell'altezza di zona in cui vengono realizzate.

Le pertinenze possono essere realizzate su tutto il territorio comunale, **nei limiti di quanto ammesso dai singoli ambiti urbanistici.**

6.17 **Autorimessa e stalli per la sosta**

E' considerata pertinenza anche il manufatto adibito ad autorimessa la cui superficie utile sia inferiore o uguale a 1/10 del volume lordo dell'edificio principale al quale è asservita e con altezza utile non superiore a ml 2,40 ed altezza all'estradosso del colmo del tetto minore o uguale a ml 3,60.

Ogni posto auto dovrà avere una dimensione minima di 5,00 x 2,50 ml.

Le autorimesse possono essere realizzate su tutto il territorio comunale, possono essere costruite in aderenza o staccate dall'edificio principale e sono soggette al rispetto delle norme di distanza del Codice Civile, con facoltà di realizzarle anche a confine di proprietà, senza convenzione confinaria.

Devono essere arretrate dagli spazi pubblici almeno tre metri, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto.

In zona agricola (articolo 18), negli ambiti di significato ambientale (articolo 17) e negli ambiti ad elevata naturalità (articolo 22), le autorimesse devono essere interrate (secondo la definizione dell'art. 6.6 delle presenti norme) e ai sensi dell'art. 66.1 della L.R. 12/2005 smi devono essere pertinenziate all'edificio principale, che può essere ubicato su altro lotto, anche in zona urbanistica non omogenea.

Autorimesse non pertinenziate o che hanno una superficie utile > 1/10 del volume dell'edificio principale:

- possono essere realizzate su tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti ad elevata naturalità (articolo 22)
- se collocate in zona agricola o in ambiti di significato ambientale devono essere interrate, ai sensi della definizione di cui alle presenti norme
- sono soggetto alle norme di distanza della zona in cui sono realizzate, salvo convenzione confinaria
- dovranno rispettare una distanza di almeno 3 ml dagli spazi pubblici
- dovranno avere un'altezza massima pari a 3,60 all'estradosso della copertura
- ogni posto auto dovrà avere una misura minima di 5,00 x 2,50 ml.

E' ammesso nell'ambito del territorio urbanizzato, la realizzazione di spazi per la sosta a raso lungo la strada carrabile, con accesso dalla strada medesima, nel rispetto di quanto consentito dal Codice della strada e dal relativo Regolamento.

6.18 Piscine ad uso privato e spazi sportivi ad uso privato

Le piscine interrato scoperte ad uso privato e i campi sportivi ad uso privato devono distare dai confini privati ml 2,00 e devono essere arretrate dagli spazi pubblici almeno ml 3,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto.

Per le piscine costruite fuori terra si applicano le distanze previste dalle norme di zona in cui sono costruite.

Possono essere costruite su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle aree comprese nella rete ecologica provinciale, in coerenza con l'articolo 11 del PTCP.

6.19 Posto auto

Spazio destinato alla sosta di autoveicoli, di dimensione minima 5,00 x 2,50 ml. Al fine del conteggio delle aree obbligatorie per posto auto non sono computabili gli spazi di accesso e di manovra.

6.20 Volume tecnico

I volumi strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici che vengono di seguito elencati:

- centrale termica (nella misura idonea all'edificio di cui è pertinenza, da documentarsi con grafico e relazione allegate alla pratica)
- vani per alloggio contatori (acqua, luce, gas, ecc.)
- vano ascensore, vani corsa di montacarichi e degli impianti di sollevamento (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche)
- vano scala se esterno alla sagoma dell'edificio e per edifici con almeno tre piani fuori terra, compreso il piano terra
- serbatoi idrici o per la raccolta di combustibile
- canne fumarie e di ventilazione
- locali per alloggio impianti pertinenti alla funzionalità della piscina
- locali per alloggio strumentazioni pertinenti alla funzionalità di impianti tecnologici

6.21 Campeggio

Esercizio attrezzato per la sosta ed il soggiorno temporaneo di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Parametri

6.22 Distanze (ml)

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le disposizioni relative alla distanza, ai sensi della normativa vigente e delle presenti norme tecniche-

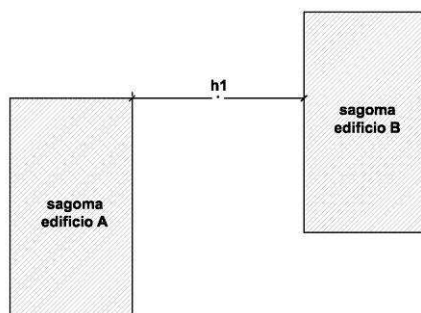
Le distanze vengono computate al netto di aggetti e sporti quali balconi, gronde, cornicioni, scale a sbalzo, la cui sporgenza non sia superiore a 1,50 ml.

Distanza fra le costruzioni

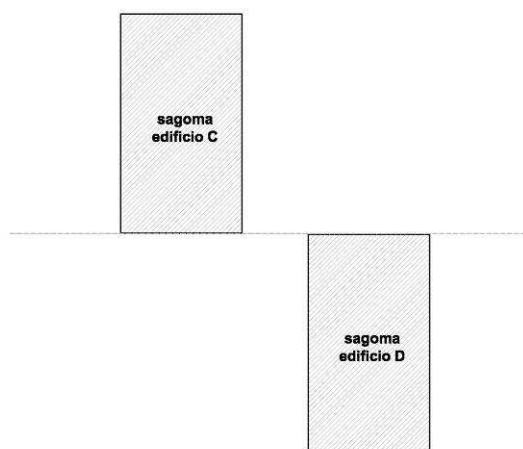
La distanza fra costruzioni si determina misurando “in perpendicolare” la distanza tra pareti finestrate di edifici che, in tutto o in parte si prospettano, compresi i pilastri di sostegno dei porticati.

Per “pareti finestrate” si intende la definizione del Codice Civile.

Tra gli edifici A e B vige il rispetto delle distanze.



Tra gli edifici C e D non vige il rispetto delle, perché essi non si fronteggiano “in perpendicolare”.



La distanza tra costruzioni non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 ml in presenza di entrambe le pareti finestrate.

Se entrambe le pareti degli edifici sono cieche la distanza minima da rispettare è di ml 3,00.

Non producono vincoli di distanza i manufatti interrati, definiti all'art. 6.6 delle presenti norme.

Le distanze tra edifici non sono derogabili.

La distanza minima di 10,00 ml si applica anche nel caso di interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, nelle zone urbanistiche diverse dai nuclei di antica formazione (art. 15 delle presenti norme).

Distanza dai confini di proprietà

Si determina misurando “a raggio” la distanza dell’edificio rispetto al punto più vicino della proprietà confinante appartenente a terzi.

Le distanze dai confini di proprietà sono derogabili:

- previa convenzione fra le parti e purché sia rispettata la normativa relativa alla distanza tra i fabbricati;
- nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio preesistente mantenendo inalterata l’area di sedime, il volume e la sagoma.

Non producono vincoli di distanza i manufatti interrati, definiti all’art. 6.6 delle presenti norme.

E’ ammessa la costruzione a confine (in assenza di convenzione confinaria) quando esiste già un edificio a confine, con l’avvertenza che l’edificio in progetto dovrà essere contenuto entro il fronte dell’edificio già esistente sul confine e nel rispetto delle altezze consentite dal P.G.T.

Distanza dai cigli stradali

Si determina misurando la distanza “a raggio” dell’edificio rispetto al ciglio strada, ovvero la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale come fossi, scoli, scarpate e simili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti e cordoli.

Salvo diverse indicazioni contenute nelle norme di zona, lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio dei singoli edifici), i nuovi edifici e gli ampliamenti dovranno essere costruiti ad una distanza di almeno ml 5,00 dal ciglio stradale.

Questa norma si applica anche nel caso di strade pedonali indicate in mappa.

Per le autorimesse e le pertinenze la distanza minima è di ml 3,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nell’ambito di piani attuativi.

Distanza degli edifici dall’alveo di torrenti, valletti e lago

E’ stabilita nello studio del Reticolo Idrico Minore (RIM).

Per quanto riguarda il lago di Como si assume come punto più vicino quello lambito dall’acqua alla quota 199,17.

Eventuali deroghe rispetto alle normative vigenti per costruzioni nei pressi di aree di demanio lacuale possono essere ammesse previo nulla osta dell’ente gestore del demanio lacuale.

Distanza dalle sorgenti o pozzo di captazione di acque potabili per consumo umano

E’ stabilita nello studio del Reticolo Idrico Minore (RIM).

Si determina misurando “a raggio” dal perimetro esterno dell’area nella quale si trova la sorgente.

Distanza dal cimitero

Si determina tra l’edificio e il punto più vicino del paramento esterno del muro di cinta del cimitero.

Altezze (ml)

6.23 Altezza utile

L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura ad esso soprastante e al netto di eventuali controsoffitti.

6.24 Altezza interpiano

L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'estradosso del solaio di copertura ad esso soprastante e al netto di eventuali controsoffitti.

6.25 Altezza massima

E' determinata dal rapporto tra la superficie dei prospetti emergenti dal piano vergine di campagna o dal terreno sistemato, se questo è più basso ed il perimetro dell'edificio.

L'altezza dovrà essere riferita all'intradosso del travetto di gronda e/o solaio inclinato.

L'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre i 3,00 ml.

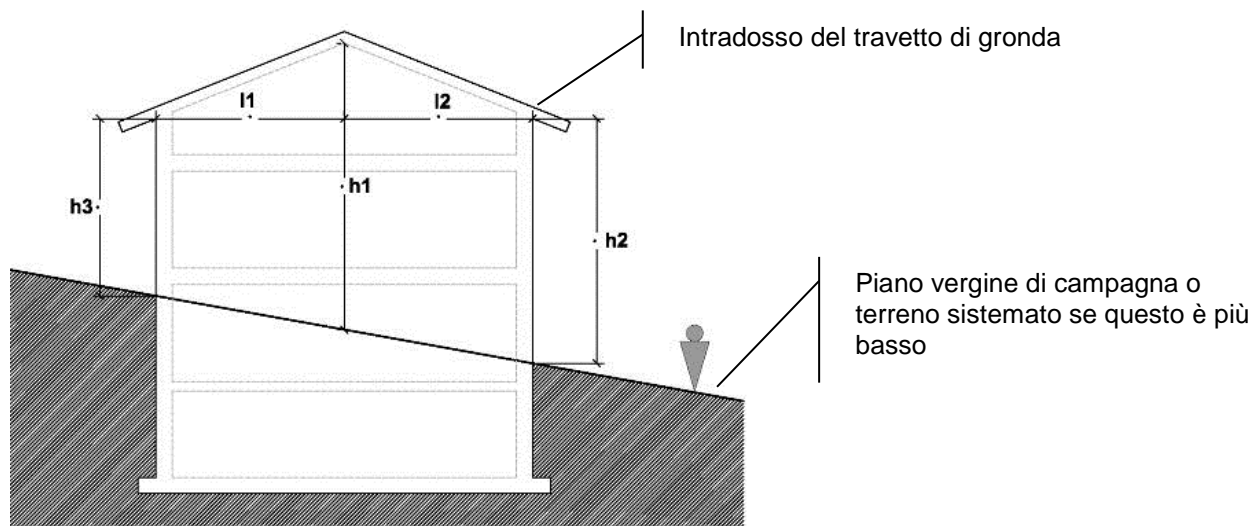
Analiticamente:

$$\text{Area prospetto A (laterale)} = ((h1+h2)*l2)/2 + ((h1+h3)*l1)/2$$

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto

h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle

h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte

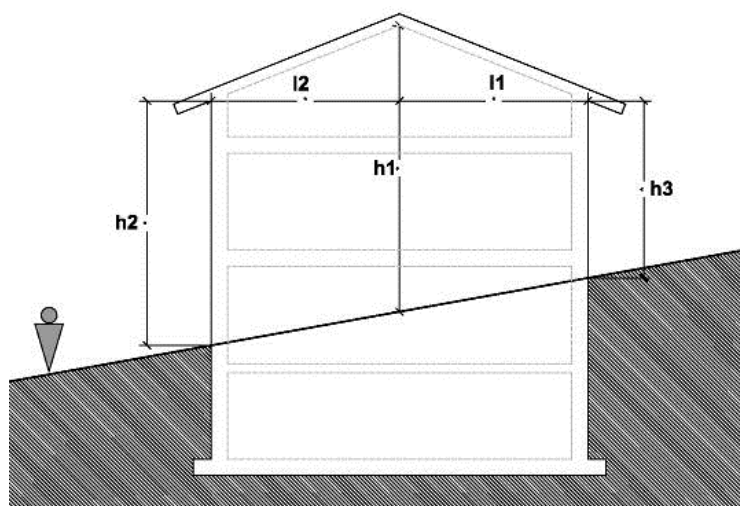


$$\text{Area prospetto B (laterale)} = ((h1+h2)*l2)/2 + ((h1+h3)*l1)/2$$

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto

h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle

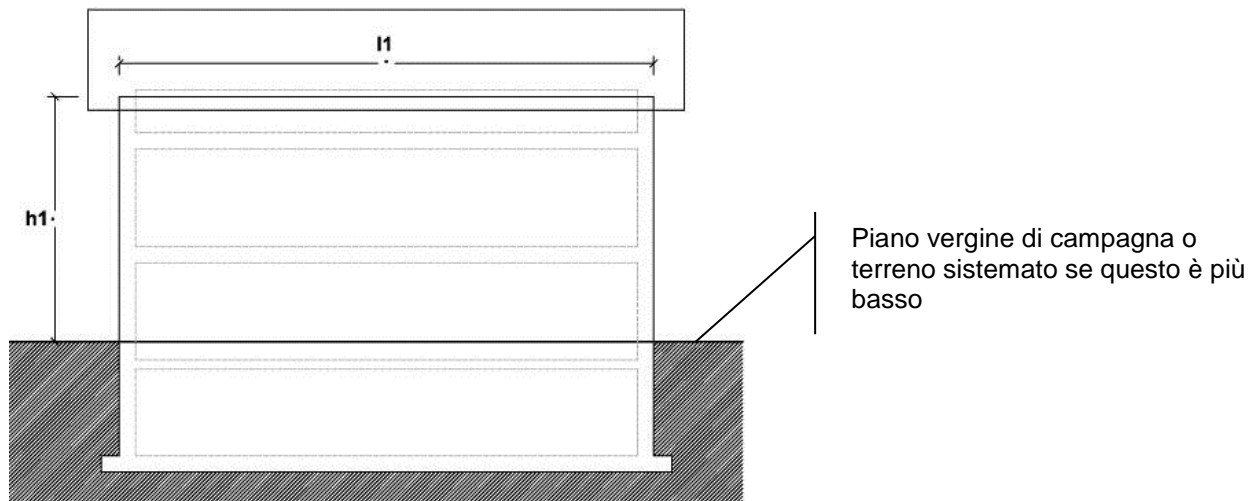
h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte



Area prospetto C (monte) = $l1 \times h1$

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto

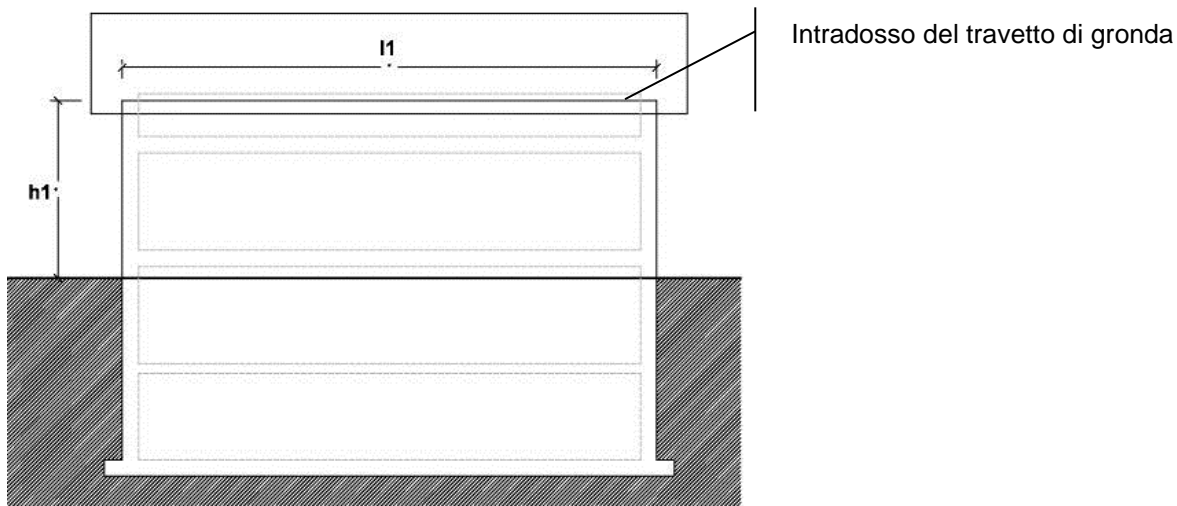
l1: larghezza del corpo di fabbrica



Area prospetto D (valle) = $l1 \times h1$

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto

l1: larghezza del corpo di fabbrica



h. max.

=

area prospetto A + area prospetto B + area prospetto C + area prospetto D
/ perimetro

Superfici (mq)

6.26 Superficie territoriale

E' la superficie complessiva delle aree interessate dai vari interventi di attuazione del P.G.T.. Comprende la superficie fondiaria destinata all'edificazione e le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonchè le eventuali aree di rispetto.

Non comprende gli spazi occupati da corsi d'acqua scoperti o gli spazi che risultano asserviti ad altro lotto.

6.27 Superficie fondiaria

Rappresenta la superficie destinata ad area di pertinenza degli edifici esistenti o in previsione. La superficie fondiaria è formata dalla parte residua di superficie territoriale, come definita nell'articolo precedente, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, facenti parte dell'area oggetto di intervento e le eventuali aree di rispetto.

6.28 Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle aree dei singoli piani (fuori terra, seminterrati o interrati) di tutti i fabbricati principali o accessori esistenti o previsti in progetto, comprese entro il profilo esterno delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal computo della s.l.p.:

- i balconi, così come definiti, al punto 6.11 delle presenti norme con sporgenza massima di 1,50 ml 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.;

- le terrazze così come definite all'art 6.10;

- portici e logge, così come definiti agli articoli 6.8 e 6.9, la cui superficie lorda non supera il 20% della s.l.p. del piano a cui sono asserviti. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.;

- le tettoie in aggetto che hanno una sporgenza massima di 1,50 ml rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorate. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.;

- i volumi tecnici, così come definiti nell'art. 6.20;

- le pertinenze, così come definite nell'art. 6.16;

- i manufatti interrati, così come definiti nell'art. 6.6, con altezza utile non superiore a 2,40 ml, adibiti a autorimessa (compresi i relativi spazi di manovra) o a spazi accessori a servizio del fabbricato principale (cantina, ripostiglio, lavanderia, ecc);

- i manufatti interrati, compresi i relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a ml 3,50, adibiti a magazzino per artigianato di servizio;

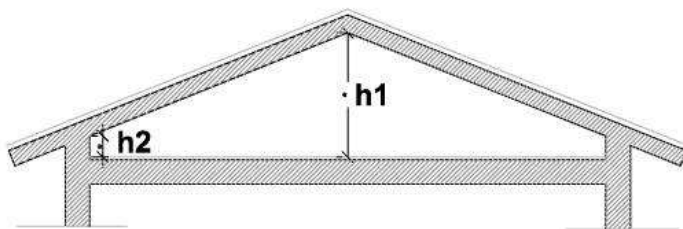
- i manufatti seminterrati così come definiti nell' art. 6.7 con altezza utile non superiore a 2,40 ml adibiti a autorimessa (compresi i relativi spazi di manovra) o a spazi accessori a servizio del fabbricato principale (cantina, ripostiglio, lavanderia, ecc.)

- le costruzioni accessorie così come definite nell'art. 5.6;

- le costruzioni accessorie temporanee così come definite nell'art. 5.5;

- (solo per le nuove costruzioni) i sottotetti non abitabili, anche se accessibili da scala interna, con altezza massima al colmo non superiore a ml 2,20 e alla radice non superiore a ml 1,20.

Le altezze, rispettivamente indicate come h1 e h2 nello schema qui sotto riportato, vanno misurate dal piano finito di pavimento all'intradosso del travetto di copertura (anche in presenza di trave di colmo o di contro-soffitto).



Sono consentite finestre in facciata o lucernari in falda in misura non superiore a $4/40$ $1/25$ della superficie utile del sottotetto. In detti sottotetti non è consentito realizzare tavolati divisori, abbaini, balconi, terrazze o logge.

Se i sottotetti di cui sopra non rispettano tutti i parametri specificati dovranno essere compresi nel calcolo della s.l.p.

Per i sottotetti non abitabili, esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono consentite finestre in facciata o lucernari in falda in misura non superiore a $1/25$ della superficie utile del sottotetto. Non è consentito realizzare abbaini, terrazze o logge. In tali sottotetti è ammessa la realizzazione di n. 2 ripostigli, non destinati alla presenza continua di persone.

Per ciascuna unità immobiliare o intero edificio nel caso di unica proprietà, il rapporto tra le superfici escluse dal calcolo della s.l.p. e la stessa s.l.p. deve essere inferiore a 1,50
 $s.l.p. non computabile / s.l.p. computabile < 1,50$

6.29 **Superficie coperta**

Superficie risultante dalla proiezione su un ipotetico piano orizzontale delle parti costruite fuori terra del fabbricato in progetto delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali, compresi logge, porticati e manufatti sostenuti da strutture verticali (es. pilastri), con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda il cui aggetto non superi ml 1,50. Sono altresì esclusi dal computo le parti completamente interrato, che, pur esterne al sedime dell'edificio principale, abbiano una superficie non superiore al 50% della superficie dell'edificio principale, e siano ricoperte da uno strato di terra di coltivo con spessore pari o superiore ai 30 cm.

6.30 **Rapporto di copertura**

Rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (s.c.) e la superficie fondiaria (s.f.).

Indici (mq/mq)

6.31 **Indice di fabbricabilità fondiaria**

Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (s.f.) di pertinenza dell'intervento.

6.32 **Indice di densità territoriale**

Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) costruibile per ogni mq di superficie territoriale (s.t.) di pertinenza dell'intervento.

6.33 **Volume**

Cubatura ricavata in senso geometrico (vuoto per pieno) moltiplicando la s.l.p. dei singoli piani per l'altezza effettiva dell'interpiano, come definito all'art. 6.23.

Per l'ultimo piano 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.

E' compresa nel computo del volume anche la parte interrata o seminterrata destinata a residenza, attività produttiva, direzionale o commerciale.

Nel caso di balconi, e tettoie in aggetto (definiti dall'art. 6 delle presenti norme), se l'aggetto è superiore a ml 1,50, il volume deve essere ricavato moltiplicando la s.l.p. eccedente per l'altezza virtuale di ml 3,00.

articolo 7

Riferimenti legislativi

Di seguito è riportato l'elenco della normativa vigente al momento dell'adozione del presente piano delle regole:

- legge regionale 12/2005 e smi
- piano territoriale di coordinamento provinciale provincia di Como e relative norme tecniche
- piano paesaggistico regionale lombardo e relative norme tecniche
- legge 167/1962 in merito all'attuazione di PEEP
- legge 865/1971 in merito all'attuazione di PIP, alla definizione di centro abitato
- legge 457/1978 in merito all'attuazione di PR
- legge 1150/1942 in merito alle convenzioni dei PA
- decreto legislativo 42/2004 e smi in merito a edifici e zone tutelate
- codice Civile in merito alle distanze
- codice della Strada in merito alle distanze
- decreto ministeriale 1404/1968 in merito a distanze stradali
- legge 122/89 in merito a dotazione parcheggi
- legge regionale 7/2001 in merito alla disciplina e alla classificazione dei campeggi
- legge 847/1964 in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- decreto ministeriale 1444/1968 in merito a standard pubblico e distanze tra edifici
- legge 26/1995 in merito a modalità di calcolo degli isolamenti degli edifici
- legge regionale 33/2007 in merito a possibili detrazioni dai calcoli volumetrici
- regolamento locale di igiene tipo in merito a norme igienico-sanitarie
- legge regionale 1/2000 in merito a reticolo idrico minore
- legge regionale 1/2001
- legge regionale 31/2008 in merito alla definizione di bosco e vincolo idrogeologico
- legge regionale 7/2000 in merito alle definizioni di imprenditore e società agricola
- decreto legislativo 258/2000 in merito a tutela delle acque
- legge regionale 23/2997

- decreto ministeriale del 21.03.1988 e smi in merito a linee elettriche esterne
- legge 36/2001 in merito a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
- decreto presidente consiglio dei ministri del 08.07.2003 e DM 29.05.2009 in merito ad elettrodotti
- legge regionale 14/1999 in merito ad esercizi commerciali
- decreto presidente della repubblica 380/2001 in merito alla materia edilizia
- legge 73/2010 in merito a disciplina Comunicazione di Inizio Lavori
- legge 122/2010 in merito a disciplina Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- legge regionale 13/2011 in merito alle modifiche apportate alla lr 12/2005
- legge regionale 10/1997 in merito alla realizzazione di agriturismi
- decreto legislativo 114/1998 in merito alla disciplina del settore del commercio

- Normative in merito ad aspetti idraulici e al contenimento degli inquinanti in atmosfera
- R.R. 2 del 24.03.2006
- D.g.r. 8/2244 del 29.03.2006
- D.P.R. 412 del 26.08.1993
- L.R. 1 del 16.02.2004
- L.R. 39 del 21.12.2004
- L.R. 24 del 02.12.2006
- D.g.r. 8/5018 del 26.06.2007
- D.g.r. 8/7635 del 11.07.2008

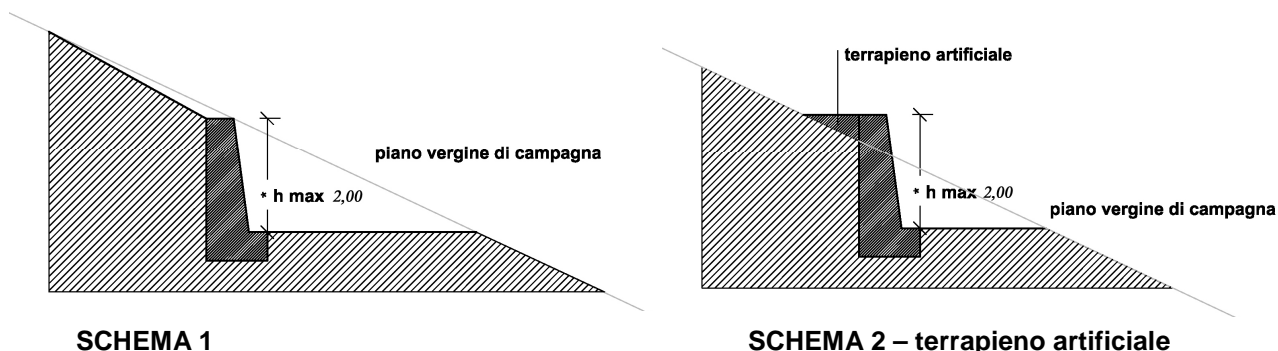
articolo 8

Norme relative a muri di sostegno, recinzioni e accessi

8.1 Muri di sostegno

In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali con la prescrizione di usare materiali di finitura che garantiscono un inserimento armonico ed equilibrato nel contesto ambientale e nel paesaggio. Fattibilità e caratteristiche di tali muri dovranno essere valutate dalla competente Commissione Paesaggio che ha la facoltà di imporre uso di materiali specifici per le parti a vista e di richiedere la piantumazione con alberi e arbusti.

I muri di sostegno contenuti entro il profilo del terreno vergine di campagna creano un terrapieno naturale (schema 1), mentre i muri di sostegno non contenuti entro il profilo del terreno vergine di campagna creano un terrapieno artificiale (schema 2).



SCHEMA 1

SCHEMA 2 – terrapieno artificiale

Muri di sostegno verso gli spazi pubblici:

a) Verso le pubbliche vie e in generale gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno di terrapieno artificiale non possono superare ml 2,00 di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto del marciapiede esistente o previsto in progetto e devono rispettare le seguenti distanze minime:

- muri di sostegno di terrapieno artificiale che prospettano le strade di tipo carrabile: ml 1,50 dal ciglio strada;
- muri di sostegno di terrapieno artificiale che prospettano le strade di tipo pedonale, di cui non è previsto l'ampliamento, possono essere costruiti a filo strada.

b) i muri di sostegno di terrapieno artificiale con altezza complessiva maggiore di ml 2,00 devono rispettare la distanza dal ciglio strada prevista per i fabbricati nelle specifiche norme di zona;

c) verso le pubbliche vie e in generale gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i nuovi muri di sostegno di terrapieno naturale, questi non possono superare ml 3,50 di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto del marciapiede esistente o previsto in progetto.

Se tali muri prospettano strade di tipo pedonale o carrabile, di cui non è previsto l'ampliamento, previo parere favorevole dell'ente gestore della strada, possono essere costruiti a filo strada.

Se per contenere terrapieni naturali sono necessari muri di altezza complessiva superiore a ml 3,50, tali muri devono essere realizzati a gradoni, ognuno dei quali non può superare l'altezza di ml 2,00 e con distanza minima tra i gradoni di ml 1,50.

d) in prossimità di incroci stradali o curve, i muri di sostegno dovranno essere sistemati in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto di prescrizioni impartite dall'ente gestore della strada che si renderanno utili al miglioramento della situazione viabilistica.

Muri di sostegno verso i confini privati:

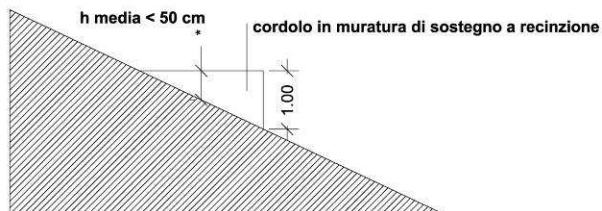
a) verso i confini privati i muri di sostegno di terrapieno naturale possono avere qualsiasi altezza e non devono rispettare le distanze di zona prescritte per confini, strade e fabbricati;

b) i muri di sostegno verso i confini privati finalizzati alla realizzazione di terrapieni artificiali sono considerati costruzioni a tutti gli effetti e come tali devono rispettare le prescritte distanze di zona dai fabbricati e dai confini. Le distanze dai confini sono convenzionabili, mentre quelle dai fabbricati non lo sono.

Sono ammessi i muri di sostegno finalizzati alla realizzazione di terrapieni artificiali con altezza fino a ml 1.00 costruiti a confine di proprietà privata, in assenza di convenzione confinaria e comunque nel rispetto della normativa relativa alla distanza tra i fabbricati.

8.2 Recinzioni

In tutto il territorio comunale le recinzioni dovranno essere di tipo aperto, preferibilmente realizzate con disegno semplice e di altezza massima totale, compreso eventuale cordolo in muratura, di ml 2,00. Il cordolo in muratura può avere un'altezza massima di 0,50 ml.



L'altezza della recinzione si misura dai piani stradali o dal marciapiede o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede.

L'arretramento della recinzione dal ciglio strada è lasciato alla discrezione dell'ente gestore della strada e può essere imposto per una profondità non superiore a ml 1,50.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto di prescrizioni che si renderanno utili per le esigenze viabilistiche.

Nelle zone agricole e negli Ambiti di significato ambientale e ad elevata naturalità le recinzioni sono ammesse per una altezza massima di ml 1,50, costituite da rete zincata sorretta da pali in legno, fondati su plinto interrato. Non sono ammessi cordoli di recinzione.

Le recinzioni nelle zone agricole e negli Ambiti di significato ambientale e ad elevata naturalità dovranno salvaguardare l'esistenza dei passaggi esistenti, finalizzati alla fruibilità dei pascoli e dei boschi da parte della popolazione.

Nelle zone agricole e negli Ambiti di significato ambientale e ad elevata naturalità, al di sopra di 800 metri di altitudine s.l.m. è vietata la realizzazione di recinzioni.

In tali aree può essere autorizzata l'eventuale messa a dimora di siepi vive, la posa di staccionate o paletti in legno o semplice rete metallica con paletti di sostegno, e senza cordoli continui, nei casi di lotti edificati oppure nei casi di piantagioni di alberi da frutto, e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari a circa 5 metri lungo il perimetro del fabbricato oppure della piantagione. Anche in questi casi vige il rispetto delle servitù di passo esistenti e dei diritti di terzi in generale.

Nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale, ai sensi dell'articolo 11 del PTCP vigente, eventuali recinzioni potranno essere ammesse, solo se poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali.

Accesso pedonale

I cancelli potranno essere a filo con la recinzione se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,00 ml dal ciglio strada.

Accesso carraio

Si considera tale ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve corrispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada (caratteristiche comprovate da un rilievo esteso per almeno 50 ml nei due sensi di marcia);
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 15% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato;
- i cancelli carrai e le porte delle autorimesse si devono aprire senza invadere la sede stradale.

Il cancello carraio, di qualsiasi dimensione, deve essere dotato di una piazzola di sosta per l'autovettura, localizzata al di fuori del sedime della strada, con dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 che deve essere sempre accessibile.

articolo 9

Norme relative ai parcheggi

9.1 Parcheggio di uso privato

Negli edifici di nuova costruzione ad uso residenziale deve essere prevista una adeguata area a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume urbanistico a progetto, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo.

Nelle ristrutturazioni edilizie ad uso residenziale con modifica di destinazione d'uso è obbligo di reperire aree a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume a progetto con un minimo di 1 posto auto per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. In caso di comprovata impossibilità (con particolare riferimento ai comparti di interesse storico) per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione.

Nel recupero di sottotetto ai fini abitativi comportante la realizzazione di una nuova unità immobiliare è previsto l'obbligo di reperire l'area a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume del sottotetto, con un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare. In caso di comprovata impossibilità per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione.

Negli edifici adibiti ad attività turistiche, commerciali, direzionali è obbligatorio reperire 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie lorda di pavimento.

Negli edifici di carattere produttivo, artigianale, industriale è obbligatorio reperire 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di superficie lorda di pavimento.

Negli edifici destinati ad altro uso (edifici di culto, case di cura, centri sociali, ecc.) è obbligatorio reperire 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie lorda di pavimento.

Localizzazione e rapporto di pertinenza.

Le aree a parcheggio, di cui sopra, possono essere realizzate in tutto il territorio comunale anche su aree esterne al lotto di pertinenza dell'unità immobiliare principale, previo rapporto di pertinenza garantito da atto trascritto nei registri immobiliari.

I parcheggi interrati pertinenziali a edifici esistenti, regolarmente censiti al Catasto Fabbricati, possono essere realizzati su tutto il territorio comunale (compreso le zone agricole, ad esclusione delle aree comprese nella rete ecologica provinciale, in coerenza con l'articolo 11 del PTCP) previo rapporto di pertinenza garantito da atto trascritto nei registri immobiliari e nella misura corrispondente ai limiti previsti dalle presenti norme.

9.2 Parcheggi privati di uso pubblico

Nel caso di interventi di nuova costruzione di edifici residenziali che comportano la creazione ex novo di numero quattro o più unità immobiliari è fatto obbligo di realizzare, spazi a parcheggio nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali che comportano la creazione di 3 unità immobiliari in più rispetto a quelle già esistenti è fatto obbligo di realizzare un posto auto per ogni unità immobiliare (esistente e nuova). In entrambi i casi gli spazi a parcheggio devono essere localizzati in area facilmente fruibile dal pubblico e all'esterno della recinzione del lotto privato. Possono essere realizzati anche su lotti esterni, ubicati nelle immediate vicinanze. Nel caso di comprovata impossibilità per la loro realizzazione è ammessa la monetizzazione.

9.3 Regime economico

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

articolo 10

Norme relative alla realizzazione di strade

- 10.1 All'interno del centro abitato è ammessa la realizzazione di strade private, con le seguenti caratteristiche:
- larghezza massima 3,50 ml
 - pendenza massima 20%
 - adeguata regimentazione delle acque meteoriche (che non potranno confluire sulla strada pubblica)
 - adeguata pavimentazione, preferibilmente atta a garantire la permeabilità o la semi-permeabilità del terreno
 - muri di sostegno di terrapieno artificiale o naturale con altezza massima 2,00 ml, derogabile soltanto a fronte di comprovata impossibilità tecnica rispetto allo stato dei luoghi
- 10.2 In zona agricola e negli Ambiti di significato ambientale e ad elevata naturalità è ammessa la realizzazione di strade a servizio dei singoli edifici, anche se non più adibiti ad uso agricolo e di strade a servizio dei nuclei rurali esistenti e dell'azienda agricola.
Tali interventi infrastrutturali sono ammessi, in rete ecologica, per le sole tipologie di percorsi previsti dall'articolo 11 delle norme del PTCP, ovvero piste forestali, piste ciclabili, greenways.
Pertanto non è obbligatorio che il richiedente possieda la qualifica di imprenditore agricolo.
Il transito veicolare sulle strade a servizio dei nuclei rurali esistenti che rivestono un evidente interesse pubblico o non sono contenute interamente sulle aree di proprietà privata sarà disciplinato da una convenzione pubblico-privata.
Caratteristiche costruttive delle strade:
- larghezza massima 3,50 ml
 - fondo di tipo drenante con possibilità di inerbimento, limitando i manti artificiali ai tratti con pendenza superiore al 15%
 - scarpate di sostegno e controripa o scogliere in pietra con inclinazione massima del 100% ed inerbite, e comunque con altezza non superiore a 4,00 ml
 - corretta regimentazione delle acque meteoriche che non dovranno defluire sulla strada pubblica
 - il tracciato stradale dovrà essere di norma realizzato mediante operazioni di scavo e di riporto, limitando le opere murarie agli interventi indispensabili
 - prevedere, se necessario idonee piazzole di interscambio
 - divieto di realizzare muri di sostegno di terrapieno artificiale o naturale con altezza superiore a ml 2,00, derogabile soltanto a fronte di comprovata impossibilità tecnica rispetto allo stato dei luoghi.
- 10.3 Piste di cantiere possono essere realizzate per lo stretto periodo di funzionamento del cantiere medesimo, in presenza di lavori regolarmente autorizzati o denunciati ai sensi della legislazione vigente. Il tracciato dovrà avere una larghezza massima di ml 3,50 e dovrà essere attuata una corretta regimentazione delle acque meteoriche che non dovranno defluire sulla strada pubblica.
- 10.4 Tutti gli interventi sulla e a ridosso del percorso storico dell'Antica Strada Regina, della SS340 e del Sentiero Italia dovranno essere attentamente valutati nell'ottica della tutela e della valorizzazione dello stesso percorso, ai sensi di quanto previsto all'art. 26 del Piano Paesaggistico del P.T.R. e dei vincoli archeologici e ambientali esistenti.

articolo 11

Destinazione d'uso

- 11.1 Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante dell'area o dell'edificio, sono definite compatibili le destinazioni d'uso ammesse ed eventualmente limitate da un parametro percentuale.
- 11.2 I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi e disciplinati così come disciplinati dall'art. 52 della L.R. 12/2005 e smi.

articolo 12

dotazione di servizi computabili

12.1 Ogni intervento comportante una variazione del peso insediativo, sia di tipo residenziale, compreso il recupero del sottotetto, che terziario o produttivo, concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione o/al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

12.2 Dopo l'adozione del P.G.T. per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di modifica della destinazione d'uso, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi di seguito specificato:

| | |
|-----------|--|
| Residenza | 18,00 mq per ogni abitante teorico insediabile, ai sensi della normativa vigente |
|-----------|--|

Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati secondo la normativa vigente, con l'indice volumetrico pro capite di 150 mc/abitante.

| | |
|-----------|--|
| Terziario | 100% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno la metà destinata a parcheggio di uso pubblico |
|-----------|--|

| | |
|-----------|--|
| Commercio | 100% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno la metà destinata a parcheggio di uso pubblico |
|-----------|--|

| | |
|-------------------------|---|
| Industria e artigianato | 20% della s.l.p. realizzabile, di cui almeno la metà destinata a parcheggio di uso pubblico |
|-------------------------|---|

12.3 Negli interventi di ampliamento e di modifica della destinazione d'uso, gli standard come stabiliti all'articolo precedente si applicano come segue:

- per gli ampliamenti di edifici esistenti, gli standard sono calcolati sull'effettivo aumento della s.l.p.;
- per la modifica di destinazione d'uso gli standard sono calcolati sulla base dell'effettivo aumento del carico urbanistico che corrisponde alla differenza tra lo standard dovuto per le destinazioni in atto (previste dal titolo abilitativo rilasciato o dal piano urbanistico attuativo approvato) e quello dovuto per la nuova destinazione d'uso richiesta. Per questo calcolo si utilizzano i parametri definiti al punto 12.2 delle presenti norme.

articolo 13

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

- 13.1 Nell'ambito delle possibilità previste dalla normativa urbanistica vigente, il P.G.T. introduce l'istituto della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione.
- 13.2 La perequazione è la possibilità di utilizzare i diritti volumetrici che scaturiscono dall'applicazione dell'indice fissato dalla normativa del P.G.T. in comparti diversi da quello che li ha generati.
- 13.3 La compensazione è l'istituto ispirato a principi di equità, con il quale è stabilito che le aree destinate nel P.G.T. a servizio pubblico, siano esse di proprietà pubblica e che privata, generano diritti volumetrici da utilizzare in comparti diversi da quelli che li hanno generati.
- 13.4 L'incentivazione è l'istituto che introduce stimoli, di carattere economico e normativo, allo sviluppo del mercato dei diritti volumetrici, con la finalità di perseguire degli obiettivi di pubblica utilità.
- 13.5 Il "diritto volumetrico" è la possibilità di realizzare una data quantità di volumetria, come generata dall'applicazione dell'indice indicato dalla normativa di piano alla superficie dell'area in oggetto. Le modalità di concretizzare i diritti volumetrici attraverso la realizzazione di edifici è regolata dalle presenti norme. I diritti volumetrici possono essere commercializzati e realizzati in comparti diversi da quelli che li hanno generati.
Si definiscono "aree di decollo" le aree che generano diritti volumetrici.
Si definiscono "aree di atterraggio" le aree sulle quali i diritti volumetrici possono essere realizzati. Le modalità di realizzazione dei diritti volumetrici sono definite nell'art. 13.7 delle presenti norme.
Il comune al fine di controllare e gestire gli scambi dei diritti volumetrici istituisce il "Pubblico Registro Comunale dei diritti volumetrici" sul quale vengono registrati gli atti di cessione e acquisto di diritti volumetrici.
- 13.6 Elenco delle area di decollo:
- Habitat di completamento: i diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,35 mq/mq possono essere tutti o in parte ceduti con l'obbligo di iscrizione nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5.
- Aree destinate dal PGT a Servizi Pubblici: i diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,35 mq/mq possono essere ceduti, anche in più soluzioni a diversi acquirenti, con l'obbligo di iscrizione nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5. Qualora la proprietà delle aree di decollo sia privata la cessione di tali diritti volumetrici è subordinata alla cessione gratuita della totalità dell'area al Comune.
- Ambiti di Trasformazione: i diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice come riportato nelle relative schede allegate al Documento di Piano possono essere tutti o in parte ceduti con l'obbligo di iscrizione nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5.
- Aree di proprietà pubblica: i diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice di 0,35 mq/mq devono essere iscritti nel Registro Comunale di cui all'art. 13.5. L'Amministrazione può disporre di detti diritti e ha la facoltà di venderli o cederli a titolo gratuito quale incentivo per il perseguimento di obiettivi di pubblica utilità.
- 13.7 Elenco delle aree di atterraggio:
- Habitat di completamento: l'acquisizione di diritti volumetrici generati dalle aree di decollo dà la possibilità di aumentare fino a un massimo di 0,40 mq/mq l'indice di 0,35 mq/mq previsto per gli Habitat di completamento
- Ambiti di Trasformazione: fatte salve indicazioni diverse riportate nelle singole schede, allegate al Documento di Piano, l'acquisizione di diritti volumetrici generati dalle aree di decollo dà la possibilità di aumentare dello 0,05 mq/mq l'indice previsto nella singola scheda.

- 13.8 Il diritto di realizzare la volumetria con la modalità perequativa di cui al presente articolo è acquisibile esclusivamente tramite l'acquisto di capacità edificatoria dal pubblico Registro Comunale e in base al regolamento definito dal Consiglio Comunale con apposita delibera. Il relativo atto notarile dovrà essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- 13.9 Entro 180 giorni dall'entrata in vigore del P.G.T. il Consiglio Comunale identifica, tramite adeguamenti del regolamento degli uffici e dei servizi, la struttura comunale competente alla tenuta del registro dei diritti edificatori e disciplina le modalità di gestione, prevedendo adeguate forme di pubblicità finalizzate a garantirne la trasparenza e l'accessibilità.
- 13.10 Sarà possibile, a seguito di convenzione stipulata tra i Comuni di San Siro, Crema, Musso e Pianello (o anche solo tra due di essi), rendere possibile la cessione dei diritti volumetrici, secondo le indicazioni dei precedenti articoli, tra terreni siti in comuni diversi.

Parte seconda

articolo 14

Zone urbanistiche

14.1 Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone urbanistiche:

Zone di interesse storico e zone di interesse storico non edificate
Fascia di salvaguardia delle zone di interesse storico
Habitat di completamento
Ambiti di significato ambientale
Zone produttive
Aree agricole
Sistema dei servizi
Campeggi
Ambiti ad elevata naturalità

Le modalità di intervento sono disciplinate dal presente Piano delle Regole.

14.2 Al Piano delle Regole sono allegate le tavole grafiche Pr1t (scala 5000, tutto il territorio comunale), Pr2t (scala 2000, 2 stralci) , nelle quali sono riportati con apposito segno:

Gli ambiti di riqualificazione
Gli ambiti di trasformazione

Le modalità di intervento negli Ambiti di riqualificazione sono disciplinate negli allegati al Piano delle Regole.

Gli Ambiti di trasformazione sono disciplinati nel Documento di Piano.

articolo 15

norme di zona: zone di interesse storico e zone di interesse storico non edificate

15.1

Definizione

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di nuclei che rivestono carattere storico, artistico e paesistico di particolare importanza e quindi meritevoli di azioni improntate alla tutela e alla valorizzazione.

Tali ambiti, definiti “nuclei di antica formazione”, sono caratterizzati da:

- denso agglomerato di edifici di tipologia varia e di diversa epoca di costruzione;
- conformazione e struttura urbanistica di notevole valore storico-artistico;
- riconoscibilità ed identità fisica e culturale;

Queste parti di territorio corrispondono alle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della normativa vigente.

15.2

Criteri operativi

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere volti a realizzare ambienti di vita adatti alle esigenze contemporanee ma nello stesso tempo garantire la leggibilità e l'identità del nucleo di antica formazione (soprattutto per quanto riguarda margini dell'edificio, rapporti pieni e vuoti, caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti).

In quest'ottica il P.G.T. svolge una lettura frazione per frazione, evidenziando le caratteristiche principali del nucleo. Il risultato qui allegato in copia è parte integrante del Piano delle Regole e permette di definire le linee guida strategiche di sviluppo per la frazione a cui dovranno fare riferimento tutti gli interventi.

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei nuclei di antica formazione dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi, e il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi;
- il mantenimento e l'incentivazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili e i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo;
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e materica degli edifici di maggior valore architettonico e documentario;
- 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 destinazioni d'uso complementari;
- la realizzazione di sistemi di “cintura verde” attorno al nucleo - con particolare riferimento alle aree evidenziate in cartografia come non edificate da apposito retino e dove non è ammissibile alcun tipo di nuova costruzione – al fine di valorizzare identità e specificità delle parti costruite;
- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente adeguate e già dotate di infrastrutture, con particolare attenzione ai numerosi ambiti storici dimessi o sottoutilizzati;
- l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico degli edifici esistenti.

15.3 Interventi ammessi

All'interno del perimetro della zona di interesse storico sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 e smi, riportati all'art. 5 delle presenti norme e cioè:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione a pari volume e sagoma. Non è ammesso il recupero del sottotetto ad uso abitativo con modifica della sagoma dell'edificio;
- e) interventi di nuova costruzione, compresa la sostituzione edilizia.

Gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo sono autorizzabili con titolo abilitativo diretto.

E' altresì ammissibile il titolo abilitativo diretto in caso di demolizione e ricostruzione, a parità di sagoma, volume e sedime.

E' anche possibile, attraverso titolo abilitativo diretto, l'adeguamento igienico-sanitario delle abitazioni con possibilità di ampliamento fino a 10,00 mq di superficie utile abitabile con parere vincolante della Commissione paesaggio in merito all'inserimento volumetrico.

Per adeguamento igienico sanitario è da intendersi non esclusivamente l'aggiunta del locale bagno e/o cucina, ma anche l'adeguamento dei locali esistenti, nonché il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti o collegamenti funzionali tra due fabbricati. Non è ammessa la realizzazione, con titolo abilitativo diretto di cantine interrato, portici e logge, mentre è consentita la realizzazione di balconi e terrazzi, vani tecnici così come definiti all'art. 6.20, nonché le pertinenze così come definite all'art. 6.16.

Gli interventi di nuova costruzione, compresa la sostituzione edilizia, e gli interventi di ricostruzione parziale e/o totale di edifici crollati sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero, con la contestuale individuazione delle relative aree standard calcolate ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme.

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 e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano interventi minori sull'involucro edilizio, gli interventi che definiscono un cambio di destinazione d'uso, nonché la realizzazione delle autorimesse e stalli per la sosta, sono sottoposti a titolo edilizio diretto.

Sono altresì sottoposte a titolo edilizio diretto gli interventi edilizi accessori ed inerenti le aree di pertinenza (di cui all'art. 6.16) delle abitazioni principali quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: vani tecnici, recinzioni, muri, scale, pavimentazioni esterne, piscine.

15.4 **Destinazioni d'uso**

| | |
|------------------------|--|
| Funzione principale | Residenza |
| Funzioni complementari | Esercizi commerciali di vicinato Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismo) Uffici e attività direzionali in genere Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri e rumori molesti Servizi collettivi e sociali |

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

15.5 Per quanto riguarda la sagoma degli edifici, ove non specificatamente vietato negli approfondimenti rispetto alla singola frazione allegati alle presenti norme, è permessa la traslazione delle linee di gronda e di colmo nella misura massima di cm 50 al di sopra della quota esistente, nei casi in cui la copertura presenti una confusione costruttiva e nel rispetto delle distanze tra fabbricati e se necessario previa convenzione con i confinanti.

La condizione *sine qua non* per l'innalzamento è che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere una composizione equilibrata in sé e in rapporto con le altre coperture del nucleo abitato e in particolare con gli edifici costruiti in aderenza/appoggio.

Non è ammesso l'utilizzo di questa norma su parti parziali di copertura (anche in caso di diversa proprietà).

15.7 Con il piano di recupero è possibile realizzare un incremento volumetrico, con relative cessioni di aree pubbliche o monetizzazioni, nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia, nel rispetto dei caratteri dell'intero edificio e nel rispetto delle normative igienico-sanitarie. L'incremento volumetrico è possibile attraverso un ampliamento planimetrico della sagoma dell'edificio oppure attraverso il recupero a fini abitativi di un sottotetto non destinato a residenza, ma non alterando le linee di gronda e di colmo, oppure recuperano locali accessori (quali depositi, ripostigli e fienili).

15.8 Altezza massima

Il Piano di Recupero, che è ammesso anche per una sola unità immobiliare, deve rispettare l'indice volumetrico complessivo (esistente + nuovo) non superiore a 3,50 mc/mq, calcolato sulla superficie fondiaria in proprietà. Il volume di nuova formazione ha una misura massima di 1,75 mc/mq.

Il volume esistente dovrà essere certificato con perizia giurata corredata da grafici e fotografie a cura del tecnico progettista.

Rapporto di copertura e altezza massima saranno definite dal Piano attuativo.

In ogni caso l'altezza massima ammessa, misurata ai sensi delle presenti norme, non potrà superare l'altezza massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quello di intervento.

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

- 15.9 Distanze
Distanze tra edifici.
Per gli interventi di ristrutturazione, anche nel caso di Piano di Recupero, la distanza tra gli edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. Nel caso di nuova costruzione la distanza tra edifici è soggetta al rispetto dell'art. 873 del Codice Civile, quindi non può essere inferiore a ml 3,00. E' ammessa la nuova costruzione in aderenza al fabbricato preesistente (con parete non finestrata) costruito a confine di proprietà. Le distanze tra edifici non sono derogabili.
Distanze dal ciglio strada.
Anche nel caso di piani di recupero gli ampliamenti, le nuove costruzioni e la demolizione e ricostruzione, dovranno rispettare gli allineamenti dei fabbricati circostanti, con facoltà per l'ente gestore della strada di prescrivere arretramenti maggiori per comprovate e motivate necessità.
- 15.10 Le destinazioni d'uso in essere, anche se non conformi alle previsioni del P.G.T., sono ammesse sino al momento della loro cessazione e previo rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e delle eventuali norme specifiche di settore.
- 15.11 L'allegato 3 al presente Piano delle Regole contiene le indicazioni relative a tecnologie, materiali e modalità costruttive che dovranno rispettare gli interventi progettuali.

articolo 15bis

norme di zona: fascia di salvaguardia delle zone di interesse storico

15bis.1

Definizione

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale caratterizzate dalla vicinanza ai nuclei di valore storico nelle quali qualsiasi intervento dovrà essere finalizzato al rispetto dei valori degli stessi centri. Le trasformazioni pertanto saranno finalizzate alle manutenzioni o adeguamenti dell'esistente senza modifiche sostanziali degli assetti esistenti.

15bis.2

Criteri operativi

Gli ampliamenti o comunque tutti gli interventi che modificano la sagoma vanno studiati e verificati e illustrati, con fotomontaggi, sezioni, etc. nel loro rapporto con le direttrici visive da lago verso il nucleo storico e dal nucleo storico verso lago per verificare l'ostruzione visiva dei nuovi interventi per la percezione del nucleo antico da l territorio e per la percezione dei panorami da parte del nucleo antico. Fatti salvi tutti i diritti di terzi sulle visuali e gli affacci.

15bis.3

Interventi ammessi

All'interno del perimetro della zona di salvaguardia dei nuclei di antica formazione sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 e smi, riportati all'art. 5 delle presenti norme e cioè:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione a pari volume e sagoma.

E' ammesso il recupero del sottotetto ad uso abitativo con modifica della sagoma dell'edificio;

e) interventi di nuova costruzione, compresa la sostituzione edilizia, a condizione che l'intervento trasformativo garantisca l'armonia dell'organismo edilizio con il suo contesto.

Gli interventi di manutenzione, di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (compreso il recupero del sottotetto) sono autorizzabili con permesso di costruire o analogo titolo abilitativo.

E' altresì ammissibile il permesso di costruire o analogo titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione, a parità di sagoma, volume e sedime.

E' anche possibile, attraverso permesso di costruire o analogo titolo abilitativo, l'ampliamento del 10% della slp esistente, previo parere vincolante della Commissione paesaggio in merito all'inserimento ambientale.

Gli interventi di nuova costruzione, compresa la sostituzione edilizia, e gli interventi di ricostruzione parziale e/o totale di edifici crollati sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero, con la contestuale individuazione delle relative aree standard calcolate ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme.

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, soprattutto per quanto riguarda il rapporto con il nucleo storico, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

E' ammessa la realizzazione di vani tecnici così come definiti all'art. 6.20, nonché delle pertinenze così come definite all'art. 6.16.

| | | |
|---------|---------------------------|--|
| 15bis.4 | Destinazioni d'uso | |
| | Funzione principale | Residenza |
| | Funzioni complementari | Esercizi commerciali di vicinato Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismi) Uffici e attività direzionali in genere Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri e rumori molesti Servizi collettivi e sociali |

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

| | |
|---------|--|
| 15bis.5 | Con il piano di recupero è possibile realizzare un incremento volumetrico, con relative cessioni di aree pubbliche o monetizzazioni, nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia, nel rispetto dei caratteri dell'intero edificio e nel rispetto delle normative igienico-sanitarie. L'incremento volumetrico è possibile attraverso un ampliamento planimetrico della sagoma dell'edificio oppure attraverso il recupero a fini abitativi di un sottotetto non destinato a residenza, ma non alterando le linee di gronda e di colmo, oppure recuperano locali accessori (quali depositi, ripostigli e fienili). |
|---------|--|

Il Piano di Recupero, che è ammesso anche per una sola unità immobiliare, deve rispettare l'indice volumetrico complessivo (esistente + nuovo) non superiore a 2,50 mc/mq, calcolato sulla superficie fondiaria in proprietà. Il volume di nuova formazione ha una misura massima di 1,00 mc/mq e dovrà in ogni caso essere contiguo ad un volume esistente. Il volume esistente dovrà essere certificato con perizia asseverata corredata da grafici e fotografie a cura del tecnico progettista. Rapporto di copertura e altezza massima saranno definite dal Piano di recupero.

In ogni caso l'altezza massima ammessa, misurata ai sensi delle presenti norme, non potrà superare l'altezza massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quello di intervento. Nel caso di edifici costruiti in aderenza/appoggio l'altezza massima ammessa sarà pari a quella esistente e in ogni caso non dovrà superare la quota della linea di gronda del fabbricato al quale è costruito in aderenza/appoggio.

| | |
|---------|--|
| 15bis.6 | Distanze tra edifici |
| | Si applicano le distanze di cui alla normativa vigente |
| | dist.conf. \geq 5,00 ml (0,00 previa convenzione confinaria) |
| | dist.costr. \geq 10,00 ml |
| | dist.strad. \geq 5,00 ml |

Distanze dal ciglio strada

Anche nel caso di piani di recupero gli ampliamenti, le nuove costruzioni e la demolizione e ricostruzione, dovranno rispettare gli allineamenti dei fabbricati circostanti, con facoltà per l'ente gestore della strada di prescrivere arretramenti maggiori per comprovate e motivate necessità.

- 15bis.7 Le destinazioni d'uso in essere, anche se non conformi alle previsioni del P.G.T., sono ammesse sino al momento della loro cessazione e previo rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e delle eventuali norme specifiche di settore.
- 15bis.8 L'allegato 3 al presente Piano delle Regole contiene le indicazioni relative a tecnologie, materiali e modalità costruttive che dovranno rispettare gli interventi progettuali.

articolo 16

norme di zona: habitat di completamento

- 16.1 **Definizione**
Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale in cui, indipendentemente dall'uso attuale del suolo e dalle funzioni insediate, è possibile il completamento e la saturazione del tessuto urbano con interventi manutentivi, trasformativi e di nuova costruzione. Tali ambiti risultano già attualmente serviti da urbanizzazioni e connessioni.
- 16.2 **Criteri operativi**
Gli interventi manutentivi, trasformativi o di nuova edificazione dovranno essere volti a realizzare luoghi di alta qualità, dove il rapporto con il paesaggio e con gli ambienti naturali circostanti sia prioritario.
- 16.3 **Interventi ammessi**
Nella zona habitat di completamento sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della L.R. 12/2005 e smi, riportati all'art.5 delle presenti norme e precisamente:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione a pari volume e a pari sagoma, e i recuperi abitativi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;
e) interventi di nuova costruzione, compresa la sostituzione edilizia.
Sono ammessi Piani Attuativi.
- 16.4 **Destinazioni d'uso**
Funzione principale Residenza
Funzioni complementari Esercizi commerciali di vicinato
Medie strutture di vendita (con superficie massima pari a 800 mq)
Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismi)
Uffici e attività direzionali in genere
Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri
Servizi collettivi e sociali
L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.
- 16.5 **Indici volumetrici-dimensionali**
Indice di fabbricabilità fondiaria 0,35 mq/mq
Negli interventi di demolizione e ricostruzione (a pari volume e sagoma), e anche nella sostituzione edilizia sarà possibile un incremento *una tantum* della s.l.p. fino al 20%, anche se superiore all'indice fondiario di 0,35 mq/mq.
Rapporto di copertura minore o uguale al 30%
Altezza massima 9,00 ml

- 16.6 **Distanze**
Si applicano le distanze di cui alla normativa vigente
dist.conf. ≥ 5,00 ml (0,00 previa convenzione confinaria)
dist.costr. ≥ 10,00 ml
dist.strad. ≥ 5,00 ml
- 16.7 Le destinazioni d'uso in essere, anche se non conformi alle previsioni del P.G.T., sono ammesse sino al momento della loro cessazione e previo rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e delle eventuali norme specifiche di settore.
- 16.8 L'allegato 3 al presente Piano delle Regole contiene le indicazioni relative a tecnologie, materiali e modalità costruttive che dovranno rispettare gli interventi progettuali.

articolo 17

norme di zona: ambiti di significato ambientale

- 17.1 **Definizione**
Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale in cui, indipendentemente dall'uso attuale del suolo e dalle funzioni insediate, si ritiene fondamentale valorizzare l'assetto ambientale e naturale, sia in ambiti pubblici che privati. Gli ambiti di significato ambientale, corrispondono ad aree libere o caratterizzate dalla presenza di una bassa densità insediativa.
- 17.2 **Criteri operativi**
Gli interventi edilizi ammessi sono manutentivi o trasformativi rispetto al tessuto urbanizzato e dovranno comunque essere volti a realizzare un'integrazione tra l'assetto naturale e quello edificato.
- 17.3 **Interventi ammessi**
All'interno del perimetro degli ambiti di significato ambientale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 e smi, riportati all'art. 5 delle presenti norme e precisamente:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con rispetto di volume, sagoma e area di sedime.
Sono ammessi i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
Non sono ammessi Piani attuativi.
- 17.3a Interventi accessori ed opere minori**
E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi accessori ed inerenti le aree di pertinenza delle abitazioni principali quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: recinzioni, muri, scale, pavimentazioni esterne, piscine qualora appartenenti agli ambiti urbanizzati del P.T.C.P. della Provincia di Como, autorimesse interrate e parcheggi a raso, se posti in prossimità di una strada carrabile, nonché la realizzazione delle costruzioni accessorie autonome di cui all'art. 5.6.

17.4 **Destinazioni d'uso**

| | |
|------------------------|--|
| Funzione principale | Residenza |
| Funzioni complementari | Esercizi commerciali di vicinato e medie strutture (con superficie massima pari a 800 mq) Attività ricettiva (bar, ristoranti, alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismo) Uffici e attività direzionali in genere Attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni insalubri Servizi collettivi e sociali |

L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

Non essendo prevista la possibilità di nuove costruzioni, le destinazioni d'uso specificate si riferiscono ai soli edifici esistenti.

In caso di aziende agricole presenti e operanti sul territorio, alla data di approvazione del P.G.T., fino al momento della cessazione dell'attività in essere, per tutta l'area di proprietà valgono le normative di cui all'articolo 18, con esclusione della possibilità di realizzare la residenza dell'imprenditore agricolo. Potranno invece essere realizzate attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola.

17.5 **Indici volumetrici-dimensionali**

Sugli edifici esistenti (alla data di adozione del P.G.T.) è ammesso l'incremento *una tantum* del 20% della s.l.p.

| | |
|------------------------------------|---|
| Indice di fabbricabilità fondiaria | esistente con incremento 20% s.l.p. |
| Rapporto di copertura | minore o uguale al 50% |
| Altezza massima | esistente con possibilità di recupero del sottotetto ad uso abitativo con altezza media ponderale di 2,40 ml, solo se nel rispetto dell'altezza massima di 7,50 ml. |

17.6 **Distanze**

Si applicano le distanze di cui alla normativa vigente
dist.conf. ≥ 5,00 ml (0,00 previa convenzione confinaria)
dist.costr. ≥ 10,00 ml
dist.strad. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

17.7 **Prescrizioni generali**

Nelle aree libere o pertinenziali agli edifici sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e alla valorizzazione del patrimonio verde esistente costituito da parchi, giardini e colture pregiate, di particolare interesse ambientale.

Tutte le alberature sane, di alto e medio fusto, esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. devono essere conservate.

E' ammessa la realizzazione di piscine qualora appartenenti agli ambiti urbanizzati del P.T.C.P. della Provincia di Como e autorimesse interraste, secondo la definizione delle presenti norme con vincolo di pertinenzialità all'edificio residenziale di cui costituiscono accessorio.

- 17.8 Le destinazioni d'uso in essere, anche se non conformi alle previsioni del P.G.T., sono ammesse sino al momento della loro cessazione e previo rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e delle eventuali norme specifiche di settore.
- 17.9 L'allegato 3 al presente Piano delle Regole contiene le indicazioni relative a tecnologie, materiali e modalità costruttive che dovranno rispettare gli interventi progettuali.

articolo 18

Norme di zona: zone agricole

- 18.1 **Definizione**
Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola e zootecnica in funzione non solo produttiva, ma anche di salvaguardia del territorio.
- 18.2 **Criteri operativi**
Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività, ai sensi delle disposizioni vigenti contenute nel Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
La costruzione di nuovi fabbricati residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 18.3 **Interventi ammessi**
All'interno del perimetro delle zone agricole sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della L.R. 12/2005 e smi, riportati nell'art. 5 delle presenti norme e quindi:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, compreso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti negli edifici posti a quota uguale o inferiore a ml 750 sul livello del mare. Sono possibili anche interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto di sagoma, volume e sedime, e di ricostruzione di edifici crollati. Tutti gli interventi sopra citati sono disciplinati dal presente Piano delle Regole e per essi è possibile inoltrare P.d.C.e D.I.A.
e) interventi di nuova costruzione, disciplinati dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/05 e smi e ammessi solo con P.d.C.
Si precisa che non sono ammessi Piani attuativi.

Le manutenzioni, i restauri, i risanamenti conservativi e gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la sostituzione edilizia, sono permessi anche a chi non è imprenditore agricolo.
- 18.4 **Destinazioni d'uso**
Funzioni principali Residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda
 Attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola
Funzioni complementari Attività di agriturismo, disciplinata ai sensi della legislazione vigente
 Residenza
 Commerciale di prodotti agricoli

18.5 **Indici volumetrici-dimensionali per le nuove costruzioni**

Per le nuove costruzioni si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria e i rapporti di copertura specificati all'art. 59 L.R. 12/05 e smi.

Altezza massima 7,50 ml (anche nel caso di edificio a tipologia mista: abitazione più attrezzature)

18.6 **Distanze**

Si applicano le distanze di cui alla normativa vigente

dist.conf. $\geq 5,00$ ml (0,00 previa convenzione confinaria)

dist.costr. $\geq 10,00$ ml

dist.strad. $\geq 5,00$ ml dal ciglio strada

18.7 **Prescrizioni generali**

Al fine di mitigare l'impatto dovuto alla realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola lungo il confine dell'area di pertinenza, si dovrà prevedere la piantumazione di cortine arboree ed arbustive.

Laddove interventi di nuova costruzione o di trasformazione colturale richiedano l'abbattimento di filari arborei, questi dovranno essere ricostituiti anche in posizione diversa.

Sono vietati gli interventi di nuova costruzione nelle aree danneggiate dal fuoco o da qualsiasi altra calamità le cui cause risultassero dolose.

Qualsiasi progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola con indicazione delle destinazioni di tutte le aree costruite, le aree libere e l'organizzazione della mobilità esistente e di progetto.

Qualsiasi progetto di intervento dovrà provvedere al rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali, ai canali e alle scoline.

18.8 ***Prescrizioni relative ad edifici non più adibiti ad uso agricolo***

La destinazione d'uso diversa da quella agricola è dimostrata dal proprietario o avente titolo al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o DIA, mediante autocertificazione e adeguata documentazione fotografica, nonché scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al Catasto Fabbricati dell'immobile.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi a prescindere dai requisiti soggettivi dei richiedenti, ivi compresi gli ampliamenti, come di seguito disciplinati, nonché il cambio di destinazione d'uso compatibili con le funzioni ammesse in zona agricola elencate al punto 18.4 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. possono essere realizzati, in ampliamento dell'area di sedime dei fabbricati esistenti, ampliamenti nella misura massima di mq 15,00 di s.l.p..

L'ampliamento degli edifici localizzati a una quota inferiore a 450 metri s.l.m. è subordinato alla condizione vincolante che il fabbricato sia allacciato sia all'acquedotto che alla fognatura comunale.

Sarà consentito realizzare vani interrati o seminterrati di altezza utile inferiore a ml 2,40 e destinati ad accessori dell'abitazione principale (cantina, lavanderia, ripostiglio), purché non esterni all'area di sedime dell'ampliamento richiesto.

E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi accessori ed inerenti le aree di pertinenza (di cui all'art. 6.16) delle abitazioni principali quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: vani tecnici, muri, scale, pavimentazioni esterne, piscine qualora appartenenti agli ambiti urbanizzati del P.T.C.P. della Provincia di Como, autorimesse interrato secondo la definizione delle presenti norme con vincolo di pertinenzialità all'edificio residenziale di cui costituiscono accessorio e parcheggi a raso, se posti in prossimità di una strada carrabile.

E' inoltre ammessa la realizzazione di recinzioni nei limiti previsti dall'art. 8.2 delle presenti norme per gli ambiti ad elevata naturalità al di sopra degli 800 metri di altitudine s.l.m., nonché la realizzazione delle costruzioni accessorie autonome di cui all'art. 5.6.

Parametri edilizi:

Altezza massima: ml 7.50 riferita all'intero fabbricato (esistente più ampliamento)

Rapporto di copertura: 30%

Distanza confini: $\geq 5,00$ ml (0,00 previa convenzione confinaria)

Distanza costruzione: $\geq 10,00$ ml

Distanza strade: $\geq 5,00$ ml dal ciglio strada

Altezze utili abitabili in relazione all'altitudine:

- ml 2,70 fino a 600 metri sul livello del mare;

- ml 2,55 da 601 a 1000 metri sul livello del mare;

- ml 2,40 oltre i 1000 metri sul livello di mare;

Sopra i 1000 metri i locali destinati a bagno o ripostiglio possono avere altezza utile di ml 2,20.

18.9

Prescrizioni relative alla ricostruzione di fabbricati preesistenti crollati

E' ammessa la ricostruzione di edifici crollati, previa dimostrazione (con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e grafico esplicativo e/o altra documentazione idonea) della consistenza planivolumetrico dell'edificio preesistente e nel rispetto dell'originaria area di sedime.

18.10

Realizzazione di strade agro-silvo-pastorali

Le prescrizioni da rispettare sono indicate all'art 10.2 delle presenti norme.

18.11

Distanza delle nuove edificazioni da strutture agricole pre-esistenti

Nel caso di strutture e infrastrutture agricole pre-esistenti, eventuali nuove edificazioni in zone contigue a quelle agricole dovranno rispettare una distanza minima di 100 metri.

Reciprocamente nuove strutture e infrastrutture agricole potranno essere collocate ad una distanza non inferiore ai 15 metri rispetto a zone urbanistiche che permettono, ai sensi delle vigenti norme, insediamenti di carattere residenziale o terziario.

articolo 19

Norme di zona: zone produttive

19.1 **Definizione**
Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate prevalentemente agli impianti produttivi (industriali e artigianali).

19.2 **Criteri operativi**
Per qualsiasi intervento edilizio ed urbanistico dovranno essere verificate:
- la razionalità dell'intervento, sia per l'aspetto ambientale, che per le verifiche di efficienza delle reti di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di urbanizzazione secondaria;
- la fattibilità, relativa ai temi dell'approvvigionamento idrico e del recapito in fognatura;
- la previsione di elementi di qualità ambientale, soprattutto in rapporto con le aree di pubblica circolazione.

19.3 **Interventi ammessi**
All'interno del perimetro delle zone produttive sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della L.R. 12/2005 e smi, elencati all'art. 5 delle presenti norme e precisamente:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione e la costruzione di fabbricati crollati
e) interventi di nuova costruzione, compresa la sostituzione edilizia.
Sono ammessi i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
Sono ammessi Piani Attuativi.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di dettagliata relazione tecnica che documenti:

- la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale;
- la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegno unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;
- il rispetto delle norme di prevenzione incendi, antinfortunistiche e di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- il rispetto delle norme sulla prevenzione inquinamento di aria e acqua;
- le modalità di approvvigionamento idrico e, se necessario, il processo produttivo da convenzionare con l'Amministrazione comunale;
- l'approvvigionamento di forza elettrica motrice da convenzionare con l'ente gestore.

- 19.4 **Destinazioni d'uso**
Funzione principale Impianti produttivi
Funzioni complementari Residenza, esclusivamente se legata alla
 conduzione dell'attività produttiva (proprietario o
 custode), con superficie netta non superiore a mq
 200,00, che non rientra nel computo della superficie
 edificabile;
 Esercizi commerciali di vendita al dettaglio,
 esclusivamente per quanto prodotto in loco;
 Uffici e attività direzionali in genere legate alle attività
 produttive;
 Servizi collettivi e sociali, previa convenzione
 pubblico-privato
 Tutti rientranti nel computo della superficie
 edificabile.
- 19.5 **Indici volumetrici-dimensionali**
Indice di fabbricabilità fondiaria 0,75 mq/mq
Rapporto di copertura minore o uguale al 50%
Altezza massima 10,50 ml
- 19.6 **Distanze**
Si applicano le distanze di cui alla normativa vigente
dist.conf. ≥ 5,00 ml (0,00 previa convenzione confinaria)
dist.costr. ≥ 10,00 ml
dist.strad. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada
- 19.7 **Prescrizioni generali**
Qualora l'intervento produttivo sia previsto a confine con zone destinate alla residenza, è prescritta lungo il confine con tali zone, una fascia di rispetto a verde della profondità minima di ml 5,00, da piantumare con essenze locali, così da creare una idonea barriera verde.
- 19.8 Le destinazioni d'uso in essere, anche se non conformi alle previsioni del P.G.T., sono ammesse sino al momento della loro cessazione e previo rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e delle eventuali norme specifiche di settore.

articolo 20

Norme di zona: sistema dei servizi

- 20.1 **Definizione**
Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate a formare spazi di uso pubblico o destinate ad opere ed impianti di interesse collettivo.
Per gli approfondimenti e i dettagli urbanistico ed edilizi si deve rifare riferimento al Piano dei Servizi che è parte integrante del P.G.T.
Ai sensi dell'art 40 della L.R. 12/2005 e smi per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla osta regionale il P.d.C. può essere rilasciato in deroga agli strumenti di pianificazione.
- 20.2 **Criteri operativi**
Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati alla gestione e alla razionalizzazione della cosiddetta "città pubblica" e all'implementazione dei servizi per i cittadini.
- 20.3 **Interventi ammessi**
Nelle aree dei servizi pubblici sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della L.R. 12/2005 e smi, riportati all'art. 5 delle presenti norme e precisamente:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione e la costruzione di fabbricati crollati
e) interventi di nuova costruzione, compresa la sostituzione edilizia.
Sono ammessi i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
Sono ammessi Piani Attuativi.
- Realizzazione di opere private non rilevanti ai fini urbanistici**
Interventi quali recinzioni, sistemazioni esterne, muri di contenimento, pertinenze e costruzioni accessorie possono essere autorizzate a giudizio insindacabile dell'autorità che ha imposto il vincolo di uso pubblico, previa convenzione pubblico – privato debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, nella quale sia esplicitamente previsto che nessun indennizzo economico sarà riconosciuto al privato per l'esecuzione dell'opera autorizzata in caso di acquisizione bonaria (e/o esproprio) dell'area di proprietà privata per finalità di uso pubblico.
Per le diverse tipologie di interventi valgono le norme generali di cui alle presenti norme. La norma di zona di riferimento è quella dell'Habitat di completamento.
- 20.4 **Destinazioni d'uso**
Funzioni
- | |
|---|
| Edifici e attrezzature per l'istruzione (scuola materna, elementare e media) |
| Edifici e attrezzature di interesse comune (servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi) |
| Attrezzature per spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport |
| Parcheggi di uso pubblico |

- 20.5 **Indici volumetrici-dimensionali**
Gli indici volumetrici e dimensionali non vengono fissati nelle presenti norme ma saranno stabiliti puntualmente per ogni singolo intervento dall'amministrazione comunale.
Per gli interventi relativi ai servizi pubblici previsti dal P.G.T. si deve fare riferimento al Piano dei Servizi e alle schede ad esso allegate.
- 20.6 Le destinazioni d'uso in essere, anche se non conformi alle previsioni del P.G.T., sono ammesse sino al momento della loro cessazione e previo rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e delle eventuali norme specifiche di settore.

articolo 21

Norme di zona: campeggi

- 21.1 **Definizione**
Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate all'attività ricettiva definita campeggio, cioè aree ed esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.
- 21.2 **Criteri operativi**
Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al funzionamento e alla gestione dell'attività ricettiva.
- 21.3 **Interventi ammessi**
Nelle aree individuate "ambito campeggio" sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della L.R.. 12/2005 e smi, elencate nell'art. 5 delle presenti norme e-e precisamente:
a) interventi di manutenzione ordinaria;
b) interventi di manutenzione straordinaria;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione e la costruzione di fabbricati crollati
e) interventi di nuova costruzione, compresa la sostituzione edilizia.
Non sono ammessi i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
Sono ammessi Piani attuativi.
- 21.4 **Destinazioni d'uso**
Funzioni Spazio a disposizione di tende e altri mezzi di pernottamento;
 Servizi riservati ai turisti ospitati, quali blocco servizi, ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari, nonché gli impianti, i depositi e le attrezzature sportive e ricreative e le autorimesse;
 Residenza per il titolare o custode con superficie netta di mq 200,00 che non rientra nel computo della superficie edificabile.
- 21.5 **Indici volumetrici-dimensionali per edifici in muratura**
Rapporto di copertura minore o uguale al 30%
Altezza massima 6,00 ml
- 21.6 **Distanze**
Si applicano le distanze di cui alla normativa vigente
dist.conf. ≥ 5,00 ml (0,00 previa convenzione confinaria)
dist.costr. ≥ 10,00 ml
dist.strad. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

21.7 **Prescrizioni generali**

L'area adibita a campeggio deve essere caratterizzata da unitarietà e tutti gli interventi devono rispondere ad un piano organico di sviluppo.

Gli allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento devono avere le caratteristiche di mobilità e di provvisorietà ed essere smontati durante la stagione di chiusura del campeggio stesso, non devono essere collegati permanentemente al terreno e gli eventuali allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria devono essere rimovibili in qualsiasi momento. Il numero degli allestimenti minimi di cui sopra non deve superare il 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

L'altezza massima di tali strutture è stabilita in 3,50 ml, e la distanza tra le stesse è di ml 3,00.

21.8

Le destinazioni d'uso in essere, anche se non conformi alle previsioni del P.G.T., sono ammesse sino al momento della loro cessazione e previo rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e delle eventuali norme specifiche di settore.

articolo 22

Norme di zona: ambiti ad elevata naturalità

22.1

Definizione

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti di territorio comunale caratterizzate da una pressione antropica limitata, non abitate né infrastrutturate.

Il Piano conferisce a queste aree un ruolo di equilibrio ambientale, e di presidio e difesa del territorio naturale.

22.2

Criteri operativi

I terreni siti ad una quota superiore ai 1.000 metri di altitudine, sono vincolati ai sensi dell'art. 17 del Piano Paesaggistico Regionale (Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità) e ad essi si applicano gli obiettivi generali ivi indicati:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Con il P.G.T., l'ambito di elevata naturalità viene esteso alle aree collocate al di sotto della quota dei 1.000 metri di altitudine, fino a lambire gli ambiti edificati con l'obiettivo qualitativo di preservare l'esistente grado di naturalità, elemento di qualità del territorio e del paesaggio.

22.3

Interventi ammessi

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti;
- interventi di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali esclusivamente connesse all'attività agricola (con esclusione delle costruzioni per soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo);
- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- interventi infrastrutturali ammessi dall'articolo 11 delle norme del PTCP, ovvero piste forestali, piste ciclabili, greenways.

La realizzazione di nuove grandi attrezzature ricettive, sportive e turistiche, è possibile solo se previste nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

22.4

Suddivisione in base alle caratteristiche vegetative

La zona urbanistica "ambiti ad elevata naturalità" nelle tavole grafiche è rappresentata dalle seguenti aree:

- aree a prevalente presenza vegetativa (in quanto l'utilizzo prevalente del suolo è a bosco);
- aree prative e montane (in quanto l'utilizzo prevalente del suolo è a prato).

Con riferimento alle aree sopra citate, in futuro, con l'approvazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) di competenza della Provincia, il P.G.T. dovrà recepire i contenuti integrativi e modificativi del PIF.

- 22.5 **Aree boscate**
Nelle aree classificate bosco ai sensi della legislazione vigente (L.R. 33/2008, art. 42 e smi), l'obiettivo della pianificazione è la salvaguardia del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico e la difesa del territorio naturale.
Con la definizione "trasformazione del bosco" si intende ogni intervento artificiale che comporta l'eliminazione della vegetazione esistente oppure l'asportazione o la modifica del suolo forestale finalizzato ad una utilizzazione diversa da quella forestale.
Ai sensi della legislazione vigente, gli interventi ammessi (in area definita bosco), sono di competenza della comunità montana sia per quanto riguarda la pratica paesaggistica che per quella relativa al vincolo idrogeologico.
- 22.6 **Edifici esistenti nella zona urbanistica "ambiti ad elevata naturalità"**
Per il sistema edificato esistente, nella zona urbanistica "ambiti ad elevata naturalità", il P.G.T. individua due tipologie di edificato:
- i Monti
- le Baite sparse isolate
- 22.7 **Monti**
I "monti" sono nuclei sparsi al di fuori del perimetro del centro abitato che rappresentano fondamentali elementi di presidio del territorio.
Sono costituiti da unità edilizie aggregate in nuclei di antica formazione, nati con la funzione di supporto dell'allevamento e delle attività agricole e forestali. La loro configurazione è varia, dal singolo edificio, alla costellazione di manufatti isolati lungo le curve di livello o in porzioni di suolo meno acclivi, all'aggregazione in piccoli nuclei, di almeno 2 edifici. Il grado di infrastrutturazione è vario e dipende molto dalla loro localizzazione plano-altimetrica. Spesso la costellazione di manufatti si rivela in presenza di strade carrabili o di tracciati pedonali. L'allacciamento alla linea elettrica è presente nei nuclei e solo in parte nelle altre configurazioni. Gli edifici sono spesso semplici costruzioni a due piani o a un piano soppalcato, costruiti in pietra, con tetto a doppia falda e pendenza non superiore al 40%. In genere il colmo è disposto perpendicolarmente alle curve di livello, con un'altezza non superiore a 6 metri e le dimensioni planimetriche dell'edificio corrispondono a una sola stanza di dimensioni esterne variabili tra i 5 e gli 8 metri. In genere il piano terra era destinato a stalla, mentre il piano superiore era usato come fienile o abitazione temporanea. Oggi tali edifici sono prevalentemente usati come case di vacanza. L'obiettivo di qualsiasi intervento che li riguarda deve essere la salvaguardia del loro valore storico e specifico dei luoghi, anche in seguito al loro riutilizzo funzionale. Pertanto le destinazioni consentite mirano sia alla conduzione dei fondi agricoli e alla cura dei boschi, che alla destinazione residenziale, culturale, ricreativa.
- 22.7 **Baite sparse isolate**
Si definiscono baite sparse isolate le unità edilizie ricomprese negli "ambiti ad elevata naturalità", che sono localizzate a una distanza minima di ml 25,00 l'una dall'altra.

22.8 **Interventi ammessi negli ambiti ad elevata naturalità**

Destinazioni d'uso

Funzione principale

Funzione compatibile

Residenza / attività agricola

Attività ricettiva (bar–ristoranti–alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed&breakfast o agriturismo)

i.f. esistente con un ampliamento di 15,00 mq di s.l.p., con le prescrizioni specificate all'art. 22.10.

Sarà consentito realizzare vani interrati o seminterrati di altezza utile inferiore a ml 2,40 e destinati ad accessori dell'abitazione principale (cantina, lavanderia, ripostiglio), purché non esterni all'area di sedime dell'ampliamento richiesto.

h.max. esistente, modificabile solo per gli adeguamenti igienico-sanitari specificati di seguito e fino ad un massimo di ml 6,00, con riferimento all'intero fabbricato (esistente più ampliamento). Negli edifici esistenti per adeguamento igienico-sanitario, si intende il "sopralzo" dell'ultimo piano abitabile esistente, al solo fine del raggiungimento dell'altezza utile abitabile di:

- ml 2,70 fino a 600 metri sul livello del mare
- ml 2,55 da 601 a 1.000 metri sul livello del mare
- ml 2,40 oltre 1.000 metri sul livello del mare

Sopra i 1000 metri i locali destinati a bagno o ripostiglio possono avere altezza utile di ml 2,20.

22.9 **Distanze**

Si applicano le distanze di cui alla normativa vigente

dist.conf. ≥ 5,00 ml (0,00 previa convenzione confinaria)

dist.costr. ≥ 10,00 ml

dist.strad. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

22.10 **Interventi ammessi**

Nelle aree individuate "ambiti di elevata naturalità" sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della L.R.. 12/2005 e smi, elencate nell'art. 5 delle presenti norme e precisamente:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto di sagoma, volume e sedime, escluso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

E' ammessa la ricostruzione di edifici crollati, previa dimostrazione (con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e grafico esplicativo e/o altra documentazione idonea) della consistenza planivolumetrica dell'edificio preesistente e nel rispetto dell'originaria area di sedime.

Non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.

Non sono ammessi Piani attuativi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. possono essere realizzati, in ampliamento dell'area di sedime dei fabbricati esistenti, ampliamenti nella misura massima di mq 15,00 di s.l.p..

- 22.10a** **Interventi accessori ed opere minori**
E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi accessori ed inerenti le aree di pertinenza (di cui all'art. 6.16) delle abitazioni principali quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: vani tecnici, recinzioni, muri, scale, pavimentazioni esterne, piscine qualora appartenenti agli ambiti urbanizzati del P.T.C.P. della Provincia di Como, autorimesse interrate secondo la definizione delle presenti norme con vincolo di pertinenzialità all'edificio residenziale di cui costituiscono accessorio, nonché parcheggi a raso, se posti in prossimità di una strada carrabile.
- 22.11 Le destinazioni d'uso in essere, anche se non conformi alle previsioni del P.G.T., sono ammesse sino al momento della loro cessazione e previo rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e delle eventuali norme specifiche di settore.
- 22.12 Qualsiasi intervento sui o nei pressi dei tracciati di importanza paesaggistica e delle strade panoramiche individuate nelle tavole grafiche allegate dovrà porsi come obiettivi la tutela e la valorizzazione del percorso, nei suoi aspetti di testimonianza storica e di punti di fruizione paesaggistica.

Parte terza
vincoli, limitazioni, rispetti

articolo 23
Demanio lacuale

- 23.1 Nelle aree del demanio lacuale possono essere autorizzate costruzioni esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:
- cantieri nautici e attrezzature pertinenziali ad essi
 - darsene e pontili
 - strutture turistiche / ricettive
 - percorsi pubblici o privati aperti al pubblico
 - edifici o impianti pubblici o aperti al pubblico
 - impianti tecnologici.
- 23.2 **Interventi ammessi**
Possono essere ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i, riportati all'art 5 delle presenti norme e quindi:
- a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia delle strutture esistenti;
 - e) interventi di nuova costruzione.
- 23.3 **Titoli abilitativi**
Le opere pubbliche si attuano attraverso le diverse fasi di progettazione: preliminare progetto di fattibilità, progetto definitivo ed esecutivo, così come previsto dal D.lgs n° 50/2016, da approvarsi da parte dell'organo comunale competente.
Per gli interventi di cui alle lettere d) ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e/o ampliamenti superiori al 20% del volume esistente, nonché per gli interventi di cui alla lettera e) nuove costruzioni deve essere presentato agli atti del Comune un Permesso di costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 del D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.
La concessione demaniale necessaria alla costruzione è rilasciata dal competente Consorzio dei Laghi o ente deputato.
L'Autorizzazione Paesaggistica è di competenza dell'Amministrazione Provinciale.
- 23.4 **Altezza massima**
L'altezza massima delle strutture è 3,50 ml.
- 23.5 **Interventi su aree private confinanti con il demanio lacuale**
Per gli interventi edilizi su aree private confinanti con il demanio lacuale dovrà essere rispettata la distanza minima di 3,00 ml dal confine demaniale per quanto riguarda le piscine, e le autorimesse, di 5,00 ml per le costruzioni.

articolo 24

immobili e parti del territorio soggetti a tutela monumentale e paesistica

Il piano individua le aree e gli immobili soggetti ai seguenti vincoli:

- monumentale ai sensi della Parte II del D.lgs n. 42/2004;
- paesaggistico ambientale ai sensi della Parte III del D.lgs n. 42/2004.

I beni vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs n. 42/2004 sono riportati nelle tavole Dp7t e Dp8t con apposito segno grafico.

Fatto salva la necessità di richiedere nulla osta alla competente Soprintendenza per qualsiasi intervento su tali beni, le immediate pertinenze degli edifici vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs n. 42/2004 sono da intendersi inedificabili.

I beni vincolati ai sensi della Parte III del D.lgs n. 42/2004 sono riportati nelle tavole Dp7t e Dp8t con apposito segno grafico.

Le aree di rispetto individuate attorno ai beni storico-culturali (ai sensi dell'articolo 18 del PTCP) sono da considerarsi a tutti gli effetti inedificabili.

articolo 25

zone di rispetto

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati gli spazi di protezione degli impianti di pubblico interesse e le fasce di rispetto, prescritte nella legislazione vigente.

Di seguito sono elencate le aree inedificabili, indipendentemente dalla zona urbanistica in cui ricadono:

25.1

Zona di rispetto cimiteriale

Gli interventi consentiti sono (lettere a), b), c) e d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 e smi, riportati nell'art 5 delle presenti norme e precisamente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione.

E' ammesso il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.

E' ammesso l'ampliamento nella misura massima del 10% della slp e il cambio di destinazione d'uso, ai sensi della legislazione vigente in materia.

L'esistenza dei fabbricati dovrà essere documentata dal certificato di iscrizione al catasto fabbricati e da relativa planimetria.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature e verde e parcheggio pubblici e piccole costruzioni per la vendita dei fiori e di oggetti di onoranza funebre, ove questo non comporti svilimento dei luoghi.

L'intervento edilizio in zona soggetta a vincolo cimiteriale è sempre subordinata al parere dell'A.S.L.

La distanza dal cimitero si determina tra l'edificio e il punto più vicino del paramento esterno del muro di cinta della struttura cimiteriale.

25.2

Zona di asservimento idraulico

Si deve fare riferimento a tavole, relazione e normativa tecnica allegate allo studio geologico costituente parte integrante del presente P.G.T. e allo studio del Reticolo Idrico Minore (RIM).

- 25.3 **Zona di rispetto sorgenti e pozzi dell'acquedotto**
E' stabilita nello studio del Reticolo Idrico Minore (RIM).
Si applicano le norme vigenti in materia.
- 25.4 **Zona di rispetto stradale- linea di arretramento stradale**
Le fasce di rispetto stradali e **le linee di arretramento stradali**, ai sensi della legislazione vigente, e in relazione alla gerarchia dell'arteria viabilistica, sono riportate nella tavola unica del Piano delle Regole.
Tali aree sono inedificabili. Possono essere realizzate le stesse tipologie di interventi normati all'articolo 20.3, con analoga procedura.
Nelle zone di interferenza con la rete ecologica provinciale, qualsiasi intervento, anche infrastrutturale, nelle fasce di rispetto stradale, dovrà essere sottoposto all'Amministrazione provinciale per l'ottenimento di un nulla osta.
- 25.5 **Zona di rispetto infrastrutture stradali**
In presenza di infrastrutture stradali quali gallerie di aerazione e scarico fumi delle-strade realizzate in galleria, nel PGT alla tavola Dp7t è individuato il perimetro di tutela assoluta, in cui vige l'inedificabilità per una distanza pari a 10,00 ml, misurata "a raggio" dalla porzione fuori terra della struttura muraria.
- 25.6 Le fasce di rispetto di cui al presente articolo potranno essere perfezionate in base alle norme vigenti in materia e fatte proprie dal P.G.T. senza comportare variante allo stesso.

articolo 26 **linee e impianti**

- 26.1 I vincoli connessi alla presenza di elettrodotti ad alta e media tensione insistenti sul territorio comunale derivano dalla normativa vigente in materia (legge 36/2001) con le relative modalità di calcolo (DM 25.09.2008).
La fascia di rispetto è stimata in prima approssimazione in metri 20 per lato (linee alta tensione) e 6 metri per lato (linee media tensione), calcolati come distanza perpendicolare dal cavo elettrico proiettata verticalmente a terra.
Eventuali perfezionamenti e adeguamenti potranno scaturire da verifiche in loco e da determinazioni ai sensi della normativa vigente, assunte dall'ente gestore e fatte proprie dal P.G.T. senza comportare variante allo stesso.
I terreni ricadenti nella fascia di rispetto sono inedificabili ai sensi della definizione contenuta nell'art 4 della L. 36/2001.
Possono essere realizzate le stesse tipologie di interventi normati all'articolo 20.3, con analoga procedura.
Per gli edifici esistenti all'interno delle zone di rispetto di cui sopra, alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art 5 delle presenti norme, con esclusione della demolizione e ricostruzione con modifica dell'area di sedime. Altresì esclusi la sostituzione edilizia e il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.
- 26.2 Gli interventi di installazione di cabine elettriche, cabine per impianti di telecomunicazioni, torri per la telefonia mobile, torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi per esigenze paesistico-ambientali dalle norme specifiche delle diverse zone, devono rispettare le norme di cui alla legislazione vigente.
In relazione all'impossibilità di predeterminare a livello di pianificazione generale la loro localizzazione si ammette l'installazione su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione d'uso consentita dalla zona in cui sono collocati e in deroga all'altezza massima ammessa, purchè la loro compatibilità sia preventivamente accertata da:
a) parere vincolante della Commissione per il Paesaggio per l'aspetto paesaggistico;
b) parere vincolante dell'autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico in caso tali opere comportino l'esecuzione di scavi in zona soggetta a vincolo idrogeologico;
c) parere vincolante dell'A.R.P.A. nel caso di emissioni elettromagnetiche da parte dei succitati impianti;
d) Deliberazione G.C. (e/o Deliberazione C.C.) in merito alla loro localizzazione nell'ambito del territorio comunale.
- 26.3 Detti manufatti dovranno essere localizzati in aree accessibili con strada carrabile (pubblico o privata); dovranno essere dotati di adeguate aree a parcheggio e dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
D.C. \geq 5,00 ml
D.F. \geq 10,00 ml (misurata a raggio)
D.S. \geq 3,00 ml
Il volume di detti manufatti non è computato ai fini volumetrici.

Parte quarta - altre disposizioni

articolo 27

Regime di salvaguardia

I Piani attuativi, approvati prima dell'entrata in vigore del P.G.T. mantengono la loro validità per 10 anni dall'approvazione, decorso tale termine decadono e sono soggetti alla normativa P.G.T. Per le pratiche edilizie non ancora evase al momento dell'adozione del PGT si applica la norma di salvaguardia, pertanto si applica la norma più restrittiva. Per evasione della pratica si intende: rilascio del P.d.C. e chiusura del procedimento della D.I.A. e della S.C.I.A. (previo rilascio dell'autorizzazione ambientale nei casi previsti dalla normativa vigente in materia).

articolo 28

Norme per l'insediamento di attività commerciali

L'insediamento di attività commerciale è disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia e risponde alla normativa sovra-ordinata. I contenuti di un eventuale futuro Piano del Commercio dovranno essere recepiti dal presente P.G.T..

articolo 29

Deroghe al P.G.T.

Le deroghe al P.G.T. sono disciplinate dall'art 14 del DPR n 380/2001 e s.m.i.

articolo 30

Regolamento edilizio

Il Comune si impegna, entro un anno dall'approvazione finale del P.G.T., a redigere il regolamento edilizio. Tale regolamento dovrà comprendere vincolanti indicazioni e norme in materia di rapporto tra impianti di produzione energetica e sensibilità paesaggistica. In tale sede verranno fatte proprie, ed eventualmente approfondite, le linee guida di cui alla d.g.r. 10974/2009.

articolo 31

Ingegneria naturalistica

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 31 del PTCP, qualsiasi intervento trasformativo del territorio dovrà tenere in debita considerazione, a livello progettuale e realizzativo, quanto indicato nelle principali pubblicazioni e repertori in materia di ingegneria naturalistica. Si cita, a titolo di esempio, il "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica", di cui Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni. Massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti. Per quanto riguarda nuove essenze da porre a dimora, è fatto obbligo di utilizzare prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del vigente PTCP.

articolo 32

Tutela dello scenario lacuale

L'applicazione delle norme del presente Piano dovrà essere in accordo e in coerenza con i contenuti dell'articolo 19 del PTR per quanto riguarda la tutela e la valorizzazione dei laghi lombardi, con particolare riferimento alle norme collegate agli ambiti dello "scenario lacuale" e dei "territori contermini ai laghi".

articolo 33

Alberi monumentali

Con riferimento alla canfora monumentale individuata a Prada, è vietata qualsiasi azione, diretta o indiretta che possa causare il deterioramento di forma, portamento e stato sanitario dell'albero, fatte salve le ragioni di pubblica sicurezza. Tale norma viene automaticamente estesa ad altre essenze che il PTCP vincolerà come di valore monumentale.

articolo 34

Componente Geologica – Idrogeologica e Sismica

La componente geologica- idrogeologica e sismica redatta da GEA di S. Ghilardi & C s.n.c. a firma del Dott. Geol. Sergio Gilardi approvata da Regione Lombardia in data 29.03.2016 costituisce in tutti gli elaborati parte integrante del vigente Piano del Governo del Territorio.

In particolare l'Elaborato B- Norme geologiche di piano costituiscono parte integrante delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano del Governo del Territorio.