

**Comune di Tremezzina**  
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

**LENNO** approvato con D.C.C. 01.02.13 n° 4 - B.U.R.L. 31.07.13 n° 31  
**MEZZEGRA** approvato con D.C.C. 19.03.10 n° 14 - B.U.R.L. 03.11.10 n° 44  
**OSSUCCIO** approvato con D.C.C. 30.07.09 n° 24 - B.U.R.L. 28.07.10 n° 30  
**TREMEZZO** approvato con D.C.C. 06.08.11 n° 15 - B.U.R.L. 01.02.12 n° 5

***VARIANTE di FUSIONE P.G.T.***  
**PIANO DELLE REGOLE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**R3-V1<sup>■</sup>**

Progettazione urbanistica:

*maggio 2022*

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

ADOZIONE	D.C.C. 19.12.2018 n. 38
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 08.04.2019 n. 22
1a RETTIFICA	D.C.C. 29.03.2021 n. 2
2a RETTIFICA	D.C.C. 22.04.2022 n. 16

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

# SOMMARIO

<b>TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.</b>	<b>4</b>
<i>Art. 1 - IL P.G.T.</i>	4
<i>Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE</i>	4
<b>TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE</b>	<b>5</b>
<i>Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ</i>	5
<i>Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI</i>	8
<i>Art. 5 - DISTANZE</i>	9
<i>Art. 5 bis - ALLINEAMENTI - PROSPETTI</i>	11
<i>Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO</i>	12
<i>Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO</i>	12
<i>Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE</i>	13
<i>Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</i>	14
<i>Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO</i>	14
<i>Art. 9 bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE</i>	15
<i>Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO</i>	15
<i>Art. 10bis - ACCESSI CARRAI</i>	17
<i>Art. 11 - STANDARD URBANISTICI COMUNALI</i>	17
<i>Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA</i>	18
<i>Art. 13 - DISCIPLINA PAESAGGISTICA</i>	18
<i>Art. 13 bis - INGEGNERIA NATURALISTICA</i>	19
<i>Art. 13 ter- ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA</i>	19
<i>Art. 13 quater- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI</i>	20
<i>Art. 13 quinquies - ALBERI MONUMENTALI</i>	20

<i>Art. 14 -</i>	<b>PIANI ATTUATIVI COMUNALI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI</b>	<b>21</b>
<i>Art. 14bis -</i>	<b>SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE</b>	<b>21</b>
<b>TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI</b>		<b>22</b>
<i>Art. 15 -</i>	<b>AMBITI OMOGENEI</b>	<b>22</b>
<i>Art. 16 -</i>	<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO</b>	<b>24</b>
	Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	24
	Art. 16.2.1- V.I.S.–1 - VILLE D’EPOCA CON RELATIVI PARCHI STORICAMENTE STRUTTURATI	27
	Art. 16.2.2- V.I.S.–2 - ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A PERTINENZE DI PREGIO AMBIENTALE	29
	Art. 16.3 - T.T.R.–1 - TESSUTO TURISTICO – RICETTIVO DI IMPIANTO STORICO	30
<i>Art. 17 -</i>	<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE</b>	<b>32</b>
	Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	32
	Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE	33
	Art. 17.3 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE	35
	Art. 17.4 - P.A.V.T. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – TURISTICO-RICETTIVO	35
	Art. 17.5 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – PRODUTTIVO	36
	Art. 17.6 - T.T.R.–2 - TESSUTO TURISTICO – RICETTIVO	37
	Art. 17.7 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	38
<i>Art. 18 -</i>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>40</b>
	Art. 18.1 - A.T.R. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE	40
	Art. 18.2 - R.F.R.– AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE	42
	Art. 18.3 - R.F.T.R. – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - TURISTICO-RICETTIVO	46
	Art. 18.4 - R.F.G. – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE – DI INTERESSE GENERALE	48
	Art. 18.5 - R.F.P.F. – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE – POLIFUNZIONALE	49
<i>Art. 19 -</i>	<b>AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE</b>	<b>52</b>
	Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	52
	Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA	54
<i>Art. 20 -</i>	<b>AREE AGRICOLE</b>	<b>56</b>
	Art. 20.1 - A.A.C – AMBITI AGRO-COLTURALI di INTERESSE STRATEGICO	56
<i>Art. 21 -</i>	<b>AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE</b>	<b>62</b>
	Art. 21.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	62
	Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO	63

<b>TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ</b>	<b>65</b>
<i>Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI</i>	65
<i>Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE</i>	65
<i>Art. 24 - COLLEGAMENTI MONTANI E VIABILITÀ STORICA</i>	66
<i>Art. 25 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE</i>	66
<b>TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI</b>	<b>67</b>
<i>Art. 26 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO</i>	67
<i>Art. 27 - INDAGINE GEOLOGICO – TECNICA</i>	67
<i>Art. 28 - RETICOLO IDRICO</i>	67
<i>Art. 29 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO</i>	67
<i>Art. 30 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA</i>	68
<i>Art. 31 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA</i>	68
a) Cabine di trasformazione	68
b) Elettrodotti	69
<i>Art. 32 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE- RADIOTELEVISIONE</i>	70
<i>Art. 33 - PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO</i>	70
<i>Art. 34 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</i>	70
<i>Art. 35 - INVARIANZA IDRAULICA (R.R. - D.G.R. R.L. X/6829 DEL 30.06.2017)</i>	71
<i>Art. 36 - PREVENZIONE, PROTEZIONE ESPOSIZIONI AL GAS RADON (DEC. R.L. D. G. S. 12678 DEL 21.12.2011)</i>	73
<b>ALLEGATO: SCHEDE IDENTIFICATIVE AMBITI AT E RF</b>	<b>77</b>

## TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.

### Art. 1 - **IL P.G.T.**

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce, ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n°. 12 e s.m.i., l'assetto dell'intero territorio comunale ed è identificato dalle seguenti componenti, come descritte dagli artt. 8, 9 e 10:

1. Il Documento di Piano (D.d.P.)
2. Il Piano dei Servizi (P.d.S.)
3. Il Piano delle Regole (P.d.R.)

Esso si pone come strumento complesso ove tali momenti rappresentano le articolazioni di un unico atto procedimentale, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Sotto il profilo giuridico il Documento di Piano ne interpreta la fase programmatoria e non produce effetti diretti sul regime delle aree, il Piano dei Servizi la fase strutturale e costituisce carattere prescrittivo e vincolante per le previsioni concernenti i soli immobili necessari alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale, il Piano delle Regole la fase operativa e comporta effetti conformativi sul regime delle aree.

Esso, ispirandosi ai principi e ai criteri dettati dall'art. 1 pari legge ne determina le modalità di attuazione, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica di cui al P.T.R. approvato con D.C.R. 19.01.10 n°. 8/951 (B.U.R.L. 17.02.10 n°. 6), nonché in applicazione dei contenuti di carattere prescrittivo e in conformità con gli orientamenti programmatici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. approvato con D.C.P. 02.08.06 n°. 59, pubblicazione B.U.R.L. 20.09.06 n°. 38) a mente dell'art. 6 N.T.A. ivi parte integrante e sostanziale.

L'intero territorio comunale con l'esclusione della frazione Ossuccio è assoggettato a vincolo paesistico ai sensi dei D.M. 24.09.1970 e 20.06.1968.

In cartografia sono indicati con apposito asterisco gli immobili sottoposti a vincolo monumentale (ex L. 1089/39 e s.m.i.) e alle relative discipline sovraordinate.

### Art. 2 - **DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE**

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e generale sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 cit. e dell'art. 14 D.P.R. 380/01 e s.m.i. con i riferimenti a proposito specificati dalla C.M. 3210/67.

## TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

### Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ

#### **Superficie territoriale (St)**

Per superficie territoriale s'intende l'intera superficie dello spazio interessato dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria, sia le aree destinate ai servizi urbanistici previsti dal P.G.T. al suo interno, con esclusione delle aree ivi destinate alla viabilità esterna.

#### **Superficie fondiaria (Sf)**

Per superficie fondiaria, espressa in mq, s'intende la parte di area risultante dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Densità Fondiaria (Df)**

La **densità fondiaria** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.

#### **Densità Territoriale (Dt)**

La **densità territoriale** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie territoriale.

Si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi; la densità territoriale quando tale conseguimento è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente ovvero negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Attuativo.

#### **Densità arborea (Da)**

È il numero di alberi esistenti o da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie, secondo quanto specificato nelle norme d'ambito.

#### **Superficie permeabile (Sp)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. L'indice di permeabilità (Ip) rappresenta il rapporto fra la superficie permeabile e la superficie territoriale o fondiaria. Esso non deve essere inferiore al 20 % negli ambiti di impianto insediativo recente, negli ATR e negli RFR.

#### **Volume edilizio (V)**

Per volume edilizio si intende il volume vuoto per pieno misurato a partire dalla quota naturale del terreno attorno al fabbricato o dallo spiccatto del marciapiede stradale esistente o previsto se più basso, sino all'intradosso

del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile, secondo la definizione impressa dall'art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Sono da considerarsi volume, la parti interrata o seminterrate destinate ad attività che richiedono l'autonomo conseguimento della segnalazione certificata di agibilità per la permanenza continuativa di persone.

Fatta salva la disciplina del recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti di cui alla L.R. 7/17 e s.m.i., dal computo del volume sono esclusi soltanto:

- Lo spessore dei muri perimetrali e dei solai delimitanti la superficie esterna delle nuove costruzioni e ristrutturazioni secondo le norme di legge coordinate con le disposizioni vigenti in materia di efficientamento energetico;
- i piani interrati o seminterrati ad uso accessorio e di servizio quando la superficie delle pareti interrate è maggiore o uguale a 2/3 dello sviluppo totale delle pareti perimetrali del piano stesso, a 1/2 nel caso di terreni contraddistinti da acclività superiore al 30%;
- le autorimesse h. max mt 3.50 non eccedenti mt 1,50 fuori terra, ovvero dotate di un'altezza massima inferiore o uguale a mt 2,50 se ricavati sulla copertura degli edifici stessi. Quest'ultima altezza massima si applica anche a tipologie fuori terra entro i limiti dimensionali stabiliti dall'art. 10 delle presenti note.
- logge, loggiati, gallerie entro il limite massimo del 10% della superficie lorda di pavimento complessiva al netto degli stessi, come definita dal successivo art. 6, elevabile al 20% nel caso di porticati, se completamente aperti su almeno due lati; le eventuali eccedenze oltre tali limiti configurano computabilità con altezza di calcolo pari a max mt. 2.70;
- gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti, quando non venga superato all'intradosso della struttura di copertura (sottotravetto), il limite geometrico di altezza media di mt 1,50, misurato dalla quota di pavimento corrispondente;
- volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n°. 6/38573 e i vani scala interni ad edifici dotati di più unità immobiliari; opere di superamento delle barriere architettoniche;
- le costruzioni accessorie come definite al successivo art. 9bis;
- le opere elencate all'art. 17 punto 3 lett. e) D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storico/artistico e ambientale;
- le componenti delle strutture ricettive alberghiere descritte all'art. 2 comma 8 L.R. 7/17 cit.

Gli edifici ubicati su terreni in pendenza non possono essere collocati su strutture portanti lasciate aperte ai piani inferiori.

Ai fini della verifica della residua capacità volumetrica afferente immobili già edificati, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi propri delle zone omogenee di appartenenza, debbono applicarsi alle costruzioni esistenti i criteri di computo esposti ai commi precedenti.

Quando viceversa gli incrementi volumetrici sono identificati con quota percentuale il riferimento volumetrico ai manufatti esistenti deve intendersi come il vuoto per pieno escluse soltanto le parti interrato non autonomamente agibili.

Per gli edifici esistenti non ricadenti negli ambiti N.A.F. e V.I.S. regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di legge, sono sempre ammessi gli interventi contemplati dall'art. 27, primo comma, lettere a), b), c), d), L.R. 12/05 e s.m.i., in conformità con le destinazioni ovvero loro mutamenti, rispettivamente non negate dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme; in particolare gli interventi di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i disposti dettati dal sesto comma del presente articolo, sono disciplinati dal suddetto art. 27 primo comma lett. d) ultimo periodo.

Nel caso che detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o definite, come fasce di rispetto stradale nell'elaborato n°. R2-V1, gli interventi edilizi definiti con le sopraccitate lettere c) e d), sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata e trascritta sotto forma di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici non funzionali all'agricoltura o non ricadenti negli ambiti agricoli, come individuati in cartografia, e suscettibili di demolizione per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza sovra locale, possono essere ricostruiti previa apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 comma 8 septies L.R. 12/05 cit..

In ogni caso gli edifici dotati di valori storico-architettonici, tipologici e stilistico-decorativi sostanzialmente integri e leggibili come testimonianza significativa dell'epoca di appartenenza, possono essere soltanto oggetto degli interventi contemplati dall'art. 27, lettere a), b) e c), L.R. 12/05 s.m.i.; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla lettera d) pari articolo alla esclusiva condizione dell'integrale mantenimento dei valori sopra descritti, ove interessino gli elementi esterni degli organismi edilizi.

Sono consentiti i trasferimenti di volume, esclusivamente fra zone definite residenziali e turistico-ricettive nel presente strumento urbanistico e da edifici demolendi nell'intero territorio comunale, quando gli ambiti di atterraggio sono dotati di indici di densità edilizia inferiori rispetto agli indici propri degli ambiti di decollo, per i soli casi di ampliamento di edifici esistenti (funzionali e non configurati come manufatti accessori), previo conseguimento di titolo abilitativo convenzionato, nel limite massimo del



30% di incremento della capacità edificatoria esistente sul lotto di “atterraggio”; in particolare:

- per valori di Df sino a 0,30 mc/mq l'incremento percentuale massimo consentito è pari a 30;
- per valori di Df superiori a 0,30 e sino a 0,60 l'incremento percentuale massimo consentito è pari a 20;
- per valori di Df superiori a 0,60 e sino a 0,80 l'incremento percentuale massimo consentito è pari a 10.
- per valori di Df superiori a 0,80 l'incremento percentuale massimo consentito è pari a 5 purché non venga superato il Df di 1,00.
- per valori di Df uguali o superiori a 1,00 non è consentito alcun incremento.

Sono fatti salvi i disposti del successivo articolo 12, rispettando in ogni caso gli altri parametri urbanistico-edilizi; analoghe opportunità e condizioni sono estese alla superficie coperta fra zone definite produttive, con le seguenti modalità:

- per valori di rapporto di copertura sino al 50% l'incremento percentuale massimo consentito è pari a 10;
- per valori di rapporto di copertura oltre il 50% l'incremento percentuale massimo consentito è pari a 5.

Ogni trasferimento come sopra descritto dovrà essere oggetto di trascrizione nei registri immobiliari.

Ove siano interessate aree definite di Riqualficazione Funzionale (RF) o di Trasformazione (AT) (art. 18 delle presenti norme), l'efficacia del precedente periodo è verificata comunque dal rispetto dei requisiti giuridici riconosciuti alla pianificazione esecutiva e degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche.

Gli ampliamenti “una tantum” degli edifici esistenti, in ogni caso ammessi dalle presenti norme, non sono cumulabili con quelli derivanti dal recupero dei sottotetti, né con premi volumetrici disposti da leggi speciali regionali o statali (fatti salvi gli scomputi per risparmio energetico); nel qual caso, ove il soggetto beneficiario optasse per i suddetti disposti, decade l'utilizzabilità prevista dalle presenti norme.

#### **Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI**

L'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati, su rilievo planimetrico di concerto con l'U.T.C., dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino:

- all'intersezione fra parete esterna e sporto di gronda alla radice del tetto in caso di copertura inclinata la cui pendenza di falda non potrà superare il 40%;
- all'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile per le coperture piane.

Per esigenze comprovate di riempimento di avvallamenti o di adeguamento al livello stradale, detta quota può essere attestata su un piano riportato

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como*

massimo di mt 1.00 rispetto alla inferiore quota naturale originaria del terreno.

Nel caso di organismi produttivi tale recapito superiore si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura.

Nel caso di edifici in zone di pendenza, l'altezza è determinata dal rapporto tra la superficie dei prospetti dell'edificio emergenti dal piano di campagna originario e il perimetro dello stesso.

In tale caso l'altezza massima, a valle dell'edificio, non può eccedere l'altezza di zona oltre i 3,00 mt.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, attesa una pedata minima di mt 12,00 ripetibile solo due volte, l'altezza massima calcolata sui lati a scala dell'edificio, non può mai superare l'altezza massima di zona.

L'altezza media interna dei locali d'abitazione è fissata a m 2,70 riducibili a m 2,40 per gli spazi accessori e di servizio; a m 2,10 per corridoi e ripostigli, fatte salve le disposizioni stabilite dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 e s.m.i. in tema di recupero dei sottotetti. A quest'ultimo proposito l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi dovrà garantire le mere dimensioni sufficienti ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dettati dal regolamento d'igiene tipo vigente. Inoltre, negli ambiti NAF, VIS per gli edifici gravati da vincolo monumentale è esclusa la modifica delle coperture.

In conformità alle presenti norme, il predetto recupero risulta vincolato, per gli ambiti NAF e VIS (artt. 16.1 e 16.2) al mantenimento delle quote di gronda (ovvero l'intersezione fra parete esterna e lo sporto di gronda alla radice del tetto in caso di copertura inclinata) e di colmo preesistenti, fatto salvo quanto disposto in materia dalle disposizioni vigenti di efficientamento energetico, soprattutto rispetto allo spessore dei pacchetti coibenti di copertura.

Sono ammesse altezze inferiori relativamente alle porzioni di territorio comunale situate oltre l'isoipsa di mt. 600 s.l.m., secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente; in ogni caso entro limiti inferiori a quelli fissati dal paragrafo 3.4.8. del Regolamento d'Igiene Tipo pre-vigente (D.G.R. 45266/89).

Per quanto non compreso nel presente articolo si rimanda al suddetto Regolamento d'Igiene Tipo.

## **Art. 5 - DISTANZE**

La normativa distingue:

- distanze dai confini;
- distanze dalle strade;
- distanze dagli altri edifici.

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como*

*Norme Tecniche di Attuazione 1^ variante – Comune di Tremezzina (Co) – Piano delle Regole*

Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce:

a) **distanza di un edificio dai confini:**

la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio.

b) **distanza tra edifici:**

la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici;

c) **distanza di un edificio dalla strada:**

la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal D.lgs. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

Nel caso di pensiline, balconi, o in genere sbalzi, inferiori o uguali a m 1,50, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso.

La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di mt 5,00.

La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00.

Nel caso di preesistenza di costruzioni alla data di approvazione dei P.G.T. originari, su fondi finitimi a quelli sede di nuova costruzione a distanze dai confini inferiori a mt 5,00, dette nuove costruzioni possono essere realizzate a mt 8,00 minimo da quelle esistenti sui fondi finitimi stessi, purché non si verifichi la condizione di pareti finestrate.

È possibile la costruzione di edifici con pareti poste a distanze inferiori ai m 5,00 dai confini del lotto, solo mediante la stipula di convenzione con i confinanti, che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

L'edificazione a confine è sempre ammessa; se fuori terra nel caso di lotti contermini essa va regolamentata con una convenzione di contiguità fra i confinanti stessi.

Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

Sono consentite distanze fra edifici o comunque manufatti, e dai confini ove interessati, inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi, fatto salvo il rispetto degli specifici riferimenti al Codice Civile:

1. edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i.;
2. edifici previsti dai piani attuativi;

3. edifici appartenenti a fondi finitimi, ma posti in dislivello, tale da ricomprendervi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso;
4. edifici inseriti nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) come descritti nel successivo Titolo III delle presenti norme, tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 D.M. 1444/68, in particolare primo comma punto 1);
5. opere di superamento delle barriere architettoniche;
6. opere descritte all'ottavo comma, penultimo punto del precedente art. 3;
7. costruzioni interrato;
8. costruzioni accessorie di cui al successivo art. 9 bis;
9. autorimesse fuori terra h. max mt. 2.50 nei limiti dimensionali stabili dall'art. 10 delle presenti norme;
10. tettoie o pensiline come indicate al primo comma ultimo capoverso del successivo art. 6.

Le distanze minime degli edifici dal confine esistente o di previsione di strade riservate al traffico veicolare urbano ed extraurbano di attraversamento debbono essere di mt 5.00, salvo prescrizioni più restrittive in conformità al D.P.R. 26.04.93 n°. 147, come modificato dal D.P.R. 16.09.96 n°. 610, e indicato cartograficamente. Casi specifici e circostanziati, con particolare riferimento a costruzioni interrato lungo strade suscettibili di ampliamento cartograficamente indicato, possono essere tuttavia disciplinati con carattere di prevalenza nei singoli ambiti omogenei descritti nel successivo titolo III°.

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di tipo locale a fondo cieco o comunque interessate da tessuti insediativi storico-consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile, comprese le fattispecie in adiacenza a servizio di rettifiche stradali già avvenute.

#### **Art. 5 bis - ALLINEAMENTI - PROSPETTI**

Nel rispetto del Codice Civile e dei parametri volumetrici attribuiti ai singoli ambiti omogenei, per ampliamenti lungo strada non eccedenti il 100% del fronte dell'edificio originario, e per sopraelevazioni prevalgono in tema di distanze gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche.

La lunghezza dei prospetti / fronti, sia in caso di nuova costruzione o ampliamenti, può essere ammessa sino ad un valore massimo di 15 ml. continui, interrotti da arretramenti ovvero sfalsamenti di almeno 1 ml. di profondità e di larghezza minima di ml. 2,50 (es. vani scala), limitando i corpi di fabbrica principali a non più di 2.

In caso di alloggi a schiera, la ripetibilità degli stessi dovrà essere limitata ad un fronte complessivo come sopra determinato. Può essere prevista una deroga in caso di particolari interventi di pregio

urbanistico/paesaggistico/architettonico previo giudizio della commissione per il paesaggio.

## Art. 6 - **RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO**

Il **rapporto di copertura** è il rapporto espresso in % (percentuale) tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, intesa come territoriale negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo; di norma interessa edifici destinati ad attività produttive, dove non costituiscono componenti di calcolo le superfici di costruzioni accessorie (tettoie e porticati aperti su due lati) non eccedenti il 10% delle aree scoperte.

**Superficie coperta** è la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto di gronde, balconi, ecc., fino ad uno sporto massimo di mt 1,50.

Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare.

Nel caso che la **superficie reale** di un lotto fosse superiore a quella **catastale**, si deve assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale.

Tale situazione deve essere comunque documentata con accurato rilievo asseverato da un tecnico abilitato. In ogni caso lievi scostamenti riscontrati in cartografia rispetto alle delimitazioni catastali sono assorbiti e conformizzati in sede di conseguimento dei titoli abilitativi senza presupporre gli estremi di rettifica o variante urbanistica.

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la sommatoria della proiezione orizzontale dei vari piani costituenti l'edificio compresi eventuali soppalchi.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono escluse le superfici ricondotte ai casi di non computabilità volumetrica, individuati dall'art. 3 delle presenti norme.

## Art. 7 - **DESTINAZIONI D'USO**

Con destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso di funzioni per loro non negate dallo strumento urbanistico generale. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; accessorie quelle che ne specificano e rendono possibile l'esplicazione; compatibili quelle integranti e di servizio.

La variazione d'uso degli edifici è regolata, negli ambiti omogenei contemplati nelle presenti norme, dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III.

Ove esse non specificino le proporzioni quantitative fra le varie destinazioni non vietate, tale assegnazione è del tutto indifferente.

**Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE**

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici destinati a rendere edificabile un'area e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite da:

- a) Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;
- b) Spazi di sosta e parcheggio;
- c) Fognature miste o separate per acque bianche e nere, con obbligo di dispersione nel terreno delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete del gas;
- f) Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Canalizzazione telefonica;
- i) Gli impianti cimiteriali ai sensi dell'art. 26bis L. 28.10.90 n°. 38.

Le urbanizzazioni secondarie sono costituite dall'insieme dei servizi destinati ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare la domanda sociale di attrezzature di istruzione, incontro, assistenza, ecc.

Sono costituite da:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Edifici di culto ed altre attrezzature per servizi religiosi, come definiti dall'art. 71 L.R. 12/05 e s.m.i.;
- f) Impianti sportivi;

- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Parcheggi pubblici;

ed inoltre:

- dalla costruzione di tronchi di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria principale;
- dalla costruzione di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti principali.

#### **Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori, essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona;
- impianti di depurazione;
- cabine di trasformazione elettrica;
- collettori principali di fognatura;
- spazi esterni per la sosta, il verde ed il parcheggio;
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari.

Nel caso di interventi riconducibili a produzioni industriali o artigianali dovranno essere attentamente valutate le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la nocività e rumorosità soprattutto a fronte di lavorazioni insalubri, subordinando a questi accertamenti l'ammissibilità dei nuovi insediamenti, secondo le disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO**

La costruzione di muri di sostegno, intesi quali manufatti preposti a garantire la protezione statico-strutturale dei versanti naturali esistenti, è ammessa sino ad un'altezza massima di mt 2,50, salvo il caso di rifacimento di manufatti preesistenti più elevati.

Per altezze maggiori dovute a comprovate esigenze di sicurezza delle scarpate o dei terrazzamenti, occorrerà un arretramento minimo di cm 100 per l'imposta dei corpi eccedenti l'altezza massima sopra fissata e così via da inerpire e munire di adeguato corredo vegetale.

Il paramento murario deve essere riconducibile ai tipi contemplati dal manuale di ingegneria naturalistica (D.G.R. 29.02.2000 n°. 6/48740) con preferenza per la finitura in pietra locale naturale a vista.

### **Art. 9 bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Negli ambiti omogenei, eccetto le zone N.A.F., P.A.U., R.N.P. e A.A.C. (dove prevalgono le disposizioni ivi all'uopo stabilite), in presenza di un'abitazione principale è sempre ammessa la realizzazione di un solo manufatto accessorio quale deposito attrezzi, legnaia ecc. max mq 20.00 di superficie netta, non computabile ai fini planivolumetrici, con altezza netta max non superiore a mt. 2,50, o in sostituzione di tipi similari già costruiti, alla data di approvazione dei P.G.T. originari, con materiali precari o impropri.

Essi dovranno essere preferibilmente collocati: in aderenza agli edifici principali ovvero ad una distanza minima dal confine di 5 ml e realizzate utilizzando materiali e finiture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale.

In ogni ambito omogeneo, fatta salva la limitazione indicata all'ultimo punto del presente comma è ammessa la realizzazione di piscine, come servizio pertinenziale di edifici giuridicamente legittimi, alle seguenti condizioni:

- specchio d'acqua non eccedente mq. 60 previa presentazione di apposito studio di utilizzo delle acque in funzione delle capacità di carico-scarico delle reti comunali), con obbligo di attuazione di opportuni sistemi di recupero / riciclo del volume d'acqua impiegato;
- ripristino dell'assetto morfologico originario dei siti; eventuali manufatti fuori terra devono rivelare tecniche e materiali riconducibili alla disciplina dettata dal successivo art. 13 bis.
- Negli ambiti AAC, RNP e PAU sono ammessi manufatti non emergenti dai profili naturali esistenti solo ad esclusiva dotazione delle aziende agroturistiche.

### **Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO**

In aggiunta agli spazi destinati a parcheggio pubblico nel presente P.G.T., per ogni nuovo intervento edilizio, è obbligatoria la previsione di appositi spazi nella misura di:



- a) 1 mq. compreso spazio manovra ogni 10 mc computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigianato di servizio;
- b) 1 posto macchina ogni 30 mq di S.L.P. per edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita, negozi, uffici e studi professionali;
- c) 1 posto macchina ogni 50 mq di S.L.P. per edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi;
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;
- e) 1 posto macchina ogni 8 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante, sport e tempo libero;
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50.

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente P.G.T., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66, 67 e 68 L.R. 12/05 e s.m.i.

Negli interventi di ristrutturazione, ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al precedente comma 1, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa ovvero connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, tali spazi debbono essere pertinenziali alle rispettive unità immobiliari.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di detti spazi idonei, ad assolvere a questi adempimenti si ricorrerà alla monetizzazione versando al Comune una somma pari al costo base a mq di spazio a parcheggio da reperire; tale somma dovrà essere destinata, da parte del Comune stesso alla realizzazione di parcheggi anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89 cit..

**Art. 10bis - ACCESSI CARRAI**

Nei nuovi interventi edificatori ovvero in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione, gli accessi carrai, comunque realizzati con smussi laterali di almeno 15 gradi, dovranno attenersi ai seguenti arretramenti minimi, a partire dal limite delle recinzioni o comunque delle proprietà private:

- ml 4,50 se la sede stradale risulta priva di marciapiede;
- ml 2,50 nel caso di esistenza del marciapiede;

In ogni caso gli arretramenti minimi possono essere derogati previa dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, nel qual caso i sistemi di apertura dovranno essere dotati obbligatoriamente di comando a distanza.

**Art. 11 - STANDARD URBANISTICI COMUNALI**

Gli standard urbanistici comunali sono costituiti dall'insieme degli immobili, esistenti o previsti, destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 10bis, commi primo e quinto, L.R. 12/05, come descritti nel Piano dei Servizi.

Nei P.A. o nel contesto di titoli abilitativi convenzionati i soggetti edificatori sono tenuti, per ogni destinazione d'uso e zona omogenea elencata nel Titolo III delle presenti norme, al conteggio di:

- mq/ab 39,75 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la capacità insediativa deve ricondursi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso o comunque riconducibili alla definizione dettata dall'art. 27 lett. d) L.R. 12/05;
- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. destinata all'attività produttiva terziaria;
- 75% della S.L.P. complessivamente rappresentata dalle funzioni ivi non negate nei Nuclei di Antica Formazione.

Le aree così determinate, da cedersi gratuitamente al Comune, debbono essere reperite all'interno dei comparti oggetto di P.A. (o dell'area oggetto di titolo abilitativo convenzionato), qualora la tavola delle Previsioni di Piano ivi le abbia collocate ovvero in altri ambiti territoriali; in caso contrario le rispettive convenzioni urbanistiche possono prevederne la monetizzazione, anche parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, ovvero l'impegno a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari valore, anche in aree esterne ai perimetri del P.A. stessi. Tali opzioni sono contrassegnate in cartografia con apposito simbolo a valere come "standard galleggiante".

Il valore della monetizzazione verrà in ogni caso fissato, per le varie aree, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale conformemente alle leggi vigenti,

acquisiti criteri di riferimento per omogeneità territoriale deliberati dalla Giunta Comunale.

## **Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA**

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga utilizzata più volte per il calcolo del volume, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici di densità fondiaria previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da un atto autocertificato dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di analogo atto ogniqualvolta si intendano utilizzare i trasferimenti di cubatura come regolati dal precedente art. 3, penultimo comma, ovvero le volumetrie "una tantum", o similari, ammesse dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III.

Per le aree edificate e non, esistenti come catastalmente identificate e frazionate a partire dalla data di approvazione dei singoli P.G.T. originari, l'area asservita è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità ivi previsti per la zona in cui sono ubicati, sempre che l'area risulti a tale data appartenente al proprietario dell'edificio, comunque a prescindere da eventuali accordi intercorsi in data precedente fra privati che abbiano costituito vincoli di inedificabilità.

## **Art. 13 - DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

Premesso che il territorio di Tremezzina è assoggettato a vincolo paesistico ai sensi dei D.M.16.08.1955, D.M. 23.10.1961, D.M. 24.09.1970, 20.06.1968 e D.M.22.07.1968 attesi gli indirizzi per la pianificazione comunale, nonché per la tutela e valorizzazione dei laghi lombardi di cui rispettivamente agli artt. 34, 17 e 19 commi 3, 4, 5, 10 del PPR del P.T.R. cit., elaborato 3 normativa, il D.d.P. del P.G.T., a seguito delle determinazioni regionali assunte ai sensi dell'art. 13, ottavo comma, L.R. 12/05 cit. e della verifica di compatibilità con il P.T.C.P., si configura quale atto di maggiore definizione paesistica. Ne deriva, in particolare, che esso abbia meglio precisato la classificazione e l'estensione della rete ecologica provinciale, rispetto al territorio comunale, a mente dell'art. 11, commi 4 e 5 N.T.A. del predetto P.T.C.P.

Nel successivo Titolo III sono ricomprese, relativamente agli ambiti omogenei interessati, le indicazioni dispositive derivanti dagli indirizzi dettati dall'art. 10 delle citate N.T.A. del P.T.C.P. e dall'art. 19, comma 10, del suddetto PPR:

- salvaguardia e valorizzazione della peculiare organizzazione a terrazzamenti dei versanti;

- valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramico e paesaggistico del Lario di cui all'art. 24 delle presenti norme;
- tutela e valorizzazione delle visuali sensibili e dei punti panoramici provinciali;
- salvaguardia del sistema delle ville e dei grandi alberghi, costituiti da unità culturali complesse.

Tale disciplina vale come articolazione comunale del regime normativo paesistico stesso; resta in ogni caso inteso l'obbligo di predisporre adeguate opere di mitigazione.

L'esame paesistico dei progetti non soggetti a vincolo rubricato dovrà ricondursi alle finalità e ai contenuti dell'art. 8 delle norme paesistiche regionali, attenendosi alle apposite linee guida approvate con D.G.R. 08.11.02 n°. 7/11045 secondo le modalità stabilite dalla Parte IV pari norme, tenuto conto della classificazione impressa; gli interventi non devono altresì interferire con i con visuali dei punti panoramici riportati in cartografia.

Ancorché non contemplati dal P.G.T. è esclusa, in ogni caso, la realizzazione di nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave e lavorazioni inerti, centri commerciali e grandi strutture di vendita.

#### **Art. 13 bis - INGEGNERIA NATURALISTICA**

Richiamate le disposizioni applicative di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", tenuto conto del peculiare scenario del versante e dell'assetto morfologico, vedutistico/naturalistico dei siti, qualsiasi intervento edificatorio non deve introdurre elementi dissonanti rispetto al contesto (andamenti longitudinali e profili), utilizzando tipologie edilizie e materiali riconducibili alla tradizione costruttiva ed architettonica locale.

In particolare i muri di contenimento terre debbono rivelare paramenti in pietra naturale.

Inoltre massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti, fatto salvo il ricorso a comportamenti ecologici compensativi finalizzati alla ricomposizione ed integrazione del verde di riequilibrio ambientale.

A tale proposito occorre applicare le indicazioni impresse dalla D.G.R. 24.07.08 n. 8/7736 in tema di fattispecie vegetali alloctone.

#### **Art. 13 ter- ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA**

Il P.T.C.P. ha individuato nel territorio comunale, gli elementi rubricati; negli elaborati cartografici è individuata la loro posizione, nei rispettivi ambiti omogenei di appartenenza con valore di salvaguardia inedificabile, come fattispecie di rilevanza generale per valorizzarne la conservazione e

promuoverne la conoscenza attraverso la collocazione di opportuna segnaletica, garantendo la regolare rimozione della vegetazione infestante.

### Art. 13 quater- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Il territorio comunale di Tremezzina è interessato da ritrovamenti come di seguito specificati:

<b>Località</b>	<b>Ritrovamento</b>
Grotta "Buson di Tremezzina" sopra S.Martino	Resti ceramici tardo-romani e medievali, fusarola di pietra
Loc. Intignano, propr. Pesenti	2 tombe
Fraz. Bolvedro, loc. S.Giuliano	Resti di una chiesa medievale
Parco di Villa Bertone, ove era sito il vecchio cimitero	Resti di mosaico pavimentale
Ossuccio	Tombe - OS1
Ossuccio	Strutture - OS2
Ossuccio	Strutture - OS3
Ossuccio	Tombe - OS4
Ossuccio	Tombe - OS5
Ossuccio	Strutture - OS6
Ossuccio	Isola Comacina
Lenno	Strutture - LE1
Lenno	Tombe - LE2
Lenno	Strutture - LE31
Lenno	Strutture - LE4
Lenno	Strutture - LE5
Lenno	Reperti sporadici - LE6
Lenno	Tombe - LE7
Lenno	Strutture - LE8

Eventuali progetti comportanti scavi nelle zone suddette dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per acquisire il parere di competenza.

### Art. 13 quinquies - ALBERI MONUMENTALI

Il P.T.C.P. ha individuato nel territorio comunale i seguenti esemplari arborei da assoggettare a tutela, secondo la disciplina dettata dall'art. 16, pari norme.

<b>ID</b>	<b>FRAZIONE</b>
PI.15	LENNO
PI.16	LENNO

PI.17	TREMEZZO
PI.18	TREMEZZO
PI.19	TREMEZZO
PI.20	TREMEZZO
PI.21	TREMEZZO
PI.22	TREMEZZO
PI.23	TREMEZZO
PI.24	TREMEZZO
PI.25	TREMEZZO
PI.26	TREMEZZO
PI.27	TREMEZZO
PI.28	TREMEZZO
PI.45	MEZZEGRA

#### **Art. 14 - PIANI ATTUATIVI COMUNALI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI**

Agli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato o riconducibili agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05 si applicano le indicazioni e i riscontri dettati dal Titolo III delle presenti norme. Resta comunque inteso che ogniqualvolta si verificano esigenze di urbanizzazione suscettibili di soddisfacimento con modalità semplificate è possibile ricorrere all'istituto del permesso di costruire convenzionato, a mente dell'art. 28Bis D.P.R. 380/01 e s.m.i.

La convenzione è sottoposta alla deliberazione dell'organismo comunale indicato dall'art. 14 comma 1bis L.R. 12/05 e s.m.i.

#### **Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE**

La componente commerciale non prevede la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita.

Fatta salva l'applicazione della Direttiva UE 2006/123/CE cosiddetta "Bolkestein" vengono indicate nei rispettivi ambiti omogenei le soglie massime di ammissibilità per le medie strutture.

A mente del pari art. 56, quarto comma, la localizzazione di medie strutture dotate di superficie di vendita superiore a mq 800 dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Per superficie di vendita si richiama la definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. c) D.Lgs. 31.03.98 n°. 114.

## **TITOLO III :       NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

### **Art. 15 -        AMBITI OMOGENEI**

#### **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

##### **IMPIANTO STORICO**

- N.A.F.**            Nuclei di Antica Formazione
- V.I.S.-1**          Ville d'epoca con relativi parchi storicamente strutturati
- V.I.S.-2**          Organismi edilizi connessi a compendi di pregio ambientale
- T.T.R.-1**         Tessuto Turistico – Ricettivo di impianto storico

##### **IMPIANTO RECENTE**

- T.U.C.**            Tessuto Urbano di Completamento (T.U.C.-1 / T.U.C.-2 / T.U.C-3)
- T.U.V.**            Tessuto Urbano ad alta incidenza di Verde (T.U.V-1 / T.U.V.-2 / T.U.V.-3)
- P.A.V.R.**         Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Residenziale
- P.A.V.T.**         Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Turistico-Ricettivo
- P.A.V.P.**         Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Produttivo
- T.T.R.-2**         Tessuto Turistico – Ricettivo
- T.P.C.**            Tessuto Produttivo Consolidato

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

- A.T.R.**            Ambiti di Trasformazione - Residenziale
- R.F.R.**            Ambiti di Riqualificazione Funzionale – Residenziale
- R.F.T.R.**         Ambiti di Riqualificazione Funzionale – Turistico-Ricettivo
- R.F.G.**            Ambiti di Riqualificazione Funzionale – di Interesse Generale

**R.F.P.F.**      Ambiti di Riqualificazione Funzionale – Polifunzionale

**AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE**

**P.A.U.**      Protezione Ambientale Urbana

**R.N.P.**      Riqualificazione Naturale e Paesistica

**AREE AGRICOLE**

**A.A.C.**      Ambiti Agro-Colturali di interesse strategico

**AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

**A.P.G.**      Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale

**F.R.**      Fasce di Rispetto



## Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

### Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Sulla scorta della disciplina impressa dall'art. 25 della normativa paesaggistica regionale vigente comprendono le parti di territorio riconducibili ad agglomerati urbani e sparsi di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n°. 457 e successive modifiche e integrazioni.

#### Destinazione

Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media eccedenti mq 200 e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g). Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05.

#### Prescrizioni

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo.

A tale proposito la tipologia delle opere attivabili rispetto a edifici e manufatti, coerentemente con le prescrizioni impresses nel precedente art. 3, sest'ultimo comma, è riconducibile alle definizioni dettate dall'art. 27 L.R. 12/05 cit.<sup>1</sup> e s.m.i., nonché dall'art. 3 D.P.R. 380/01, testo coordinato,

1

#### Art. 27 (Definizioni degli interventi edilizi)

<sup>1</sup>1. Ai fini della presente legge si intendono per:

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;

Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como

ove prevalente. Ne deriva che le indicazioni di dettaglio riconducibili ai P.G.T. originari assumano carattere orientativo.

1. Fatti salvi i disposti relativamente alle distanze, del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché, relativamente alle altezze, dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68, l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata:

a) - alla formazione, anche soggetta ad iniziativa pubblica, ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata, e successive modifiche ed integrazioni ovvero con le modalità stabilite dall'art. 14 comma 1 bis L.R. 12/05 cit., ove applicabili, nei comparti individuati da apposita perimetrazione in cartografia.

b) - alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza, di fronte alle seguenti fattispecie tipologiche, anche concomitanti:

a) ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso non negate tali da determinare più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;

b) demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a sagoma, volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;

c) ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1942, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della presente zona;

d) incremento volumetrico max mc 100, per ogni immobile, finalizzato ad allineamenti, completamenti funzionali, riassetto delle cortine edilizie ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite nella struttura edilizia originaria;

---

*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.*

*... omissis ...*

*e) 7 bis: 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"*

---

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como*

---

*Norme Tecniche di Attuazione 1^ variante – Comune di Tremezzina (Co) – Piano delle Regole*

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente a mente dell'art. 11 delle presenti norme, può essere pari al 75% della s.l.p. complessiva nel caso di presenza di funzioni miste compatibili.

2. Gli interventi di cui all'art. 14 L. 17.02.1992 n°. 179 e successive modifiche e integrazioni, ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale nonché la realizzazione di portici max 10% s.l.p. dell'unità immobiliare di riferimento e di balconi ad altezza minima di mt. 4.50 dalla quota strada sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

È comunque tassativo il divieto di superamento delle altezze degli edifici circostanti escludendo sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite nella struttura edilizia originaria; in ogni caso sono fatte salve le disposizioni vigenti in materia di efficientamento energetico (spessore dei pacchetti coibenti di copertura ecc.) nonché le esigenze di riallineamento e regolarizzazione delle corree strutturali nei limiti di cm. 50, e di adeguamento delle pendenze di falda.

### **Prescrizioni speciali**

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità. E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte.

Le dotazioni di parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme.

Ai Piani di Recupero e/o Piani Attuativi giuridicamente efficaci si applica la disciplina dettata dalle rispettive convenzioni urbanistiche.

### **Modalità di intervento**

Gli interventi debbono perseguire intenti conservativi, ricorrendo a comportamenti ricostituitivi per ragioni di irreparabile degrado statico e di imminente pericolo per la pubblica incolumità.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e intraprese tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

A tale proposito ai fini del trattamento degli elementi strutturali e di presidio statico, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con indirizzi progettuali tipologicamente congrui con i caratteri del presente ambito omogeneo.

Relativamente alle componenti decorative e di finitura è consentito l'utilizzo di malte, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con materiali e tecniche tipologicamente coerenti.

L'eventuale rimozione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni ed attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

Per i manti di copertura e relativi accessori comprese le lattonerie, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni, ecc.), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, tinteggiature e verniciature, forme, colori e tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio in armonia con i caratteri ambientali da salvaguardare.

#### **Art. 16.2.1- V.I.S.-1 - VILLE D'EPOCA CON RELATIVI PARCHI STORICAMENTE STRUTTURATI**

Comprende le aree del territorio comunale riconducibili alle ville storiche ovvero alle pertinenze paesisticamente significative (parchi, verde strutturato in giardini e orti botanici ecc.) di edifici più recenti.

Esse sono sottoposte a vincolo di inedificabilità e comunque qualsiasi intervento sarà soggetto a valutazioni di compatibilità con le disposizioni di tutela paesaggistica e monumentale del PTR di cui agli art. 16 bis e 19, così come richiamati dal art. 13 delle presenti norme.

##### **Destinazioni**

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali), non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e) f) e g).

##### **Parametri e prescrizioni**

Gli interventi urbanistico/edilizi debbono perseguire la integrale conservazione degli elementi architettonici, tipologici, stilistici decorativi originari, propri dell'epoca di appartenenza, da estendersi anche all'assetto strutturale del verde di pertinenza (impianto arboreo, vialetti, terrazzamenti, opere da cementista quali scogliere e gradinate, serre, ecc.) eliminando le eventuali aggiunte superfetative di epoca più recente.

1- Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di cui al precedente art. 9 bis e quelli di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, lett. b) c) e d),

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 - 22100 Como*

(esclusa la demolizione e ricostruzione) L.R. 12/05 con l'obbligo tassativo di conservare gli elementi citati anche nel caso di preesistenze rinvenute all'interno di edifici e manufatti accessori.

2- L'efficacia dei suddetti titoli è subordinata alla formazione e all'approvazione di piani attuativi nei seguenti casi, anche concomitanti, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza:

- a) ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
- b) sostituzione edilizia di manufatti privi dei riconoscimenti architettonici e tipologici propri della matrice storica originaria, con ricomposizione volumetrica di pari consistenza anche su diverso sedime.

I singoli piani attuativi dovranno contemplare il programma complessivo degli interventi compreso il recupero degli immobili esistenti, meritevoli di conservazione, nonché delle dotazioni strutturali dei luoghi unitamente al censimento e alla salvaguardia delle essenze arboree e dell'ulivicoltura, la riqualificazione delle componenti decorative del verde, anche ai fini della compatibilità di costruzioni interraste, secondo obblighi, modalità, criteri e tempi fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche nel rispetto dell'art. 18 NTA del PTCP.

La dotazione minima di standard urbanistici è regolata dall'art. 11 delle presenti norme.

### **Prescrizioni speciali**

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità.

E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte.

Le dotazioni di parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme.

Al comparto "Villa la Carlia" contrassegnato da apposita perimetrazione in cartografia si applica la seguente disciplina:

- Il conseguimento dei Titoli Abilitativi per la realizzazione di attrezzature e strutture di interesse generale finalizzate a interventi di valorizzazione paesistica del compendio, vincolato ex lege 1089/39 con D.M. BB.AA. 12.10.79, è subordinato all'approvazione di atti di programmazione negoziata, ovvero di un piano attuativo di cui agli artt. 11 e 14 delle presenti norme, considerate altresì la sensibilità paesistica e la peculiarità naturalistica del sito come in particolare contraddistinta dalla sequenza morfologica delle sezioni trasversali risalenti dalla sponda lacuale al centro sportivo. La convenzione urbanistica dovrà rispettare l'accordo sottoscritto dai proprietari e dal Comune di Tremezzina con Atto Notaio Dr. Martino Granzella 11.11.80 n°. 52205/23173 registrato e trascritto, dove le prerogative dell'Ente Pubblico e le sue impregiudicabili esigenze ivi descritte sono comunque fatte salve.

### **Modalità di intervento**

- Valgono le medesime disposizioni contenute nel corrispondente paragrafo dell'art. 16.1 (N.A.F.).

### **Art. 16.2.2- V.I.S.-2 - ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A PERTINENZE DI PREGIO AMBIENTALE**

Annovera immobili, più recenti, del territorio comunale contraddistinti da pertinenze paesisticamente significative (parchi, verde strutturato in giardini e orti botanici ecc.).

### **Destinazioni**

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media eccedenti mq 400 e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f) e g). È altresì vietata la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27, primo comma lett. f) L.R. 12/05 cit.

### **Parametri e prescrizioni**

Gli interventi urbanistico/edilizi debbono perseguire la valorizzazione dell'assetto strutturale del verde di pertinenza (impianto arboreo, vialetti, terrazzamenti, opere da cementista quali scogliere e gradinate, serre, ecc.).

- 1- Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di cui al precedente art. 9 bis e quelli di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, lett. b) c) e d), L.R. 12/05.
- 2- L'efficacia dei suddetti titoli è subordinata alla sottoscrizione di convenzione o atto equivalente nei seguenti casi, anche concomitanti:
  - a) ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere, ovvero comportante demolizioni e ricostruzione anche su diverso sedime;
  - b) nuove costruzioni con i seguenti limiti:
    - indice di densità edilizia. mc/mq 0,10;
    - altezza: mt 6,50;
  - c) ampliamenti volumetrici per una sola volta di edifici esistenti alla data di approvazione dei P.G.T. originari saturi di max mc 120, prevedendo soluzioni progettuali armoniche con la sensibilità paesistica e percettiva dei siti.

Le singole convenzioni o atti equipollenti dovranno contemplare il programma complessivo degli interventi compreso il recupero degli immobili

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 - 22100 Como*

esistenti effettivamente meritevoli di conservazione, nonché delle dotazioni strutturali dei luoghi unitamente al censimento e alla salvaguardia delle essenze arboree, la riqualificazione delle componenti decorative del verde, anche ai fini della compatibilità di costruzioni interrato, secondo obblighi, modalità, criteri e tempi prefissati.

La dotazione minima di standard urbanistici è regolata dall'art. 11 delle presenti norme.

Distanze e parcheggi, secondo i disposti dettati rispettivamente dai precedenti artt. 5 e 10.

### **Art. 16.3 - T.T.R.-1 - TESSUTO TURISTICO – RICETTIVO DI IMPIANTO STORICO**

Comprende le parti del territorio comunale specificatamente destinate agli insediamenti funzionali al settore produttivo terziario di tipo turistico contraddistinti da caratteristiche tipologiche di valore storico-architettonico.

#### **Destinazioni**

Richiamate la L.R. 16.07.07 n°. 15 e le definizioni elencate nell'art. 6, L. 17.05.83 n°. 217 come sostituita dalla L. 29.03.01 n°. 135, non sono consentite le destinazioni residenziali, primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali); quelle terziarie se non di servizio abitativo, direzionale, amministrativo, gestionale-ricreativo, nei limiti del 20% della s.l.p. autorizzabile.

#### **Prescrizioni e parametri**

Sono soggette a titolo abilitativo diretto le opere di recupero edilizio di cui all'art. 27, primo comma, lett. b), c) e d), L.R. 12/05, fatte salve le condizioni stabilite dal precedente art. 3, sest'ultimo comma.

L'acquisizione di detto titolo è subordinata ad atto di convenzione o equipollente per incrementi volumetrici una tantum nella misura massima del 30%, comprensivo delle quantità già eventualmente utilizzate ai sensi della analoga possibilità dettata dai P.R.U.G. previgenti, al netto delle dotazioni di servizio tecnologico complementari alle funzioni ricettive (piscina, sauna, locali di servizio al personale e locali accessori in interrato, ecc.), conseguentemente dimensionate; se esso si configura come sopraelevazione, l'altezza massima non potrà superare di un piano agibile quella esistente.

- La distanza minima dai confini e fra edifici sarà conforme ai disposti degli artt. 5 e 5bis delle presenti norme; nel caso di strutture stagionali smontabili prevalgono le specifiche norme del codice civile.
- Spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni di tipo trasparente e adeguatamente attrezzate a verde avranno un'altezza massima di mt 2,00 di cui mt 0,50 piena. Qualora fungano da muri di sostegno sono regolate dal precedente art. 9.

- Piantumazione minima pari ad un albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta.



## Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE

### Art. 17.1 - T.U.C. - TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

#### Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali; artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

#### Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta.

	<b>TUC-1</b>	<b>TUC-2</b>	<b>TUC-3</b>
• I. di dens. Edil.	1,00	0,80	0,60 mc/mq
• h. massima	7,50	7,50	7,50 mt

#### Prescrizioni speciali

- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bi-familiari esistenti alla data di approvazione dei P.G.T. originari, e saturi, interventi di ampliamento volumetrico (non eccedenti mc 120) per

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 - 22100 Como*

adeguamenti funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari, non abbiano già usufruito di analoga opportunità offerta dai P.R.U.G. previgenti e non si cumulino su ambiti già interessati da trasferimenti volumetrici.

Qualora l'ampliamento comportasse sopraelevazione l'altezza max non potrà eccedere mt. 7,50.

- Parimenti gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti, "una tantum" non superiori a mq 150 s.l.p., anche in deroga ai parametri di zona, purché non ne abbiano già usufruito in attuazione dei P.R.U.G. previgenti e siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo, nonché del precedente art. 8bis per quanto applicabile.
- Negli ambiti contrassegnati da apposita perimetrazione in cartografia il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di Atto di Convenzione o equipollente che impegni il soggetto attuatore alla cessione gratuita al comune di aree per uso pubblico oppure alla corresponsione di contributo finanziario per la realizzazione di opere di urbanizzazione a valenza pubblica, in misura almeno proporzionale alla consistenza volumetrica consentita.
- L'area contrassegnata da apposita perimetrazione in cartografia è insuscettibile di edificazione e di computabilità ai fini volumetrici.
- Nei comparti identificati da apposita perimetrazione in cartografia il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente applicando la disciplina dettata dai precedenti art. 11 e 14.
- Il lotto iscritto al catasto terreni al n. 4788 Lenno è obbligatoriamente riservato a parcheggio residenziale;
- Il lotto iscritto al catasto terreni ai nn. 2298 e parte 2179 Mezzegra è suscettibile di edificazione max di mc 504.

#### **Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE**

Comprende le porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza, e altresì già funzionalmente collegate con le reti pubbliche dei servizi primari.

#### **Destinazione**

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo

commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e) f) e g).

### Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie non coperta.

	<b>T.U.V.-1</b>	<b>T.U.V.-2</b>	<b>TUV-3</b>
• Indice di densità edilizia	esistente	0,20 mc/mq	0,40 mc/mq
• Altezza massima	6,50 mt o maggiore se esistente		

### Prescrizioni speciali

- Le costruzioni non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale.
- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bi-familiari esistenti alla data di approvazione dei P.G.T. originari, e saturi, interventi di ampliamento volumetrico (non eccedenti mc 120) per adeguamenti funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari, non abbiano già usufruito di analoga opportunità offerta dai P.R.U.G. previgenti e non si cumulino su ambiti già interessati da trasferimenti volumetrici.  
Qualora l'ampliamento comportasse sopraelevazione l'altezza max non potrà eccedere mt. 7,50.
- Parimenti gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti, "una tantum" non superiori a mq 150 s.l.p., anche in deroga ai parametri di zona, purché non ne abbiano già usufruito in attuazione del P.R.U.G. previgente e siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo, nonché del precedente art. 8bis per quanto applicabile;

- Negli ambiti TUV-2 contrassegnati da apposita perimetrazione in cartografia si applica l'indice edificatorio di 0,30 mc/mq.
- Negli ambiti TUV-3 contrassegnati da apposita perimetrazione in cartografia il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente applicando la disciplina dettata dai precedenti articoli 11 e 14.

**Art. 17.3 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE**

Individua comparti territoriali ove sono in attuazione interventi edilizi conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

**Destinazione**

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

**Parametri**

Sono confermati i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche; sono consentite modificazioni volumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici; L.R. 12/05.

**Prescrizioni speciali**

Alla scadenza di validità dei Piani stessi o scaduti, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, i lotti eventualmente ancora liberi possono essere edificati previo rilascio di semplice permesso di costruire o equipollente secondo i parametri edilizi fissati per il Piano Attuativo di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

Il lotto contrassegnato da asterisco in cartografia è insuscettibile di nuova edificazione, in quanto trasferita nell'ambito RFR2aT secondo la disciplina impressagli dal successivo art. 18.2.

Il lotto contraddistinto da apposita perimetrazione in cartografia è insuscettibile di edificabilità/computabilità.

**Art. 17.4 - P.A.V.T. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – TURISTICO-RICETTIVO**

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

### **Destinazioni**

Richiamate la L.R. 16.07.07 n°. 15 e le definizioni elencate nell'art. 6, L. 17.05.83 n°. 217 come sostituita dalla L. 29.03.01 n°. 135, non sono consentite le destinazioni residenziali, primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali); quelle terziarie se non di servizio abitativo, direzionale, amministrativo, gestionale-ricreativo, nei limiti del 20% della s.l.p. autorizzabile.

### **Parametri**

Sono confermati i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalla convenzione urbanistica; sono esclusivamente consentite le modificazioni stabilite dall'art. 14, comma dodici, L.R. 12/05.

### **Prescrizioni speciali**

Alla scadenza di validità del P.A. stesso, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalla suddetta convenzione, gli interventi edificatori eventualmente residui possono essere effettuati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto secondo i parametri edilizi prefissati. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo della convenzione previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

## **Art. 17.5 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – PRODUTTIVO**

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

### **Destinazioni**

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti grande struttura di vendita, secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata (max s.l.p. mq 120 per ogni unità immobiliare di produzione), con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

### Parametri

Sono confermati esclusivamente i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche (limiti volumetrici, altezza, distanza, arretramenti ecc.); sono consentite modificazioni planivolumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici, L.R. 12/05.

### Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, gli interventi edilizi saranno regolati dalla disciplina impressa al precedente art. 17.3. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la modifica totale o parziale delle destinazioni d'uso non negate, a prescindere dalla suddetta avvenuta o meno scadenza di validità.

## Art. 17.6 - T.T.R.-2 - TESSUTO TURISTICO – RICETTIVO

Comprende le parti del territorio comunale specificatamente destinate agli insediamenti funzionali al settore produttivo terziario di tipo turistico.

### Destinazioni

Richiamate la L.R. 16.07.07 n°. 15 e le definizioni elencate nell'art. 6, L. 17.05.83 n°. 217 come sostituita dalla L. 29.03.01 n°. 135, non sono consentite le destinazioni, primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali); quelle terziarie se non di servizio, direzionale, amministrativo, gestionale-ricreativo, nei limiti del 20% della s.l.p. autorizzabile; quella residenziale eccedente gli specifici limiti indicati nel paragrafo "Parametri".

### Parametri

- La distanza dal ciglio stradale e quella minima dai confini e fra edifici sarà conforme ai disposti degli artt. 5 e 5bis delle presenti norme; nel caso di strutture stagionali smontabili prevalgono le specifiche norme del codice civile.
- Spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni di tipo trasparente e adeguatamente attrezzate a verde avranno un'altezza massima di mt 2,00 di cui mt 0,50 piena. Qualora fungano da muri di sostegno sono regolate dal precedente art. 9.
- Piantumazione minima pari ad un albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta.
- Indice di densità edilizia 1,00 mc/mq  
0,60 mc/mq per la destinazione residenziale

- Altezza massima 7,50 mt.
- Agli organismi edilizi esistenti e saturi, si applica la possibilità di incrementi volumetrici “una tantum” attribuita agli ambiti TTR1, e relative condizioni.

### **Prescrizioni speciali**

- a) Il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente.
- b) La dotazione minima di standard urbanistici è regolata dall'art.11 delle presenti norme. Parimenti ne sono applicabili le opportunità dettate dall'art. 14.

## **Art. 17.7 - T.P.C. - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**

Comprende le parti del territorio comunale contrassegnate da settori produttivi in essere.

### **Destinazioni**

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata, con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

### **Parametri**

- Rapporto di copertura 60% o superiore se esistente alla data di approvazione dei P.G.T. originari.
- Altezza massima mt 7,50, salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.
- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.

### **Prescrizioni speciali**

1. Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero o di ampliamento, dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso.
2. Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione. nei seguenti casi:
  - a) ove gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso;
  - b) per nuove costruzioni;  
il calcolo delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente a quelle stabilite dall'art. 11 delle presenti norme.



## Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

### Art. 18.1 - A.T.R. - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE**

Comprendono le parti del territorio comunale suscettibili, per collocazione geografica, urbanizzativa e quadro ecocompatibile, di sostenere funzioni insediative, come verificato in sede di Rapporto Ambientale delle V.A.S. A mente dell'art. 11, ottavo comma, lett. a)1 N.T.A. del P.T.C.P., conseguentemente esse rientrano nella componente urbanizzata del territorio comunale.

#### **Destinazioni**

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

#### **Parametri**

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto e altezza predeterminati:

<i>Comparti</i>	<i>Superficie territoriale (mq)</i>	<i>Volume max (mc)</i>	<i>H max (mt)</i>
<b>1L</b>	4.711	2.120	7,00
<b>2L</b>	5.343	2.360	7,00
<b>2M</b>	3.291	2.160	7,50

### **Prescrizioni speciali**

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle presenti NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Cubature distribuite in organismi edilizi, conformemente alle prescrizioni attribuite ai singoli ambiti come descritte nelle schede identificative.

#### **B – In particolare:**

1. ATR1L: l'edificazione dovrà essere realizzata nell'area ad essa destinata. Il restante comparto sarà destinato a verde in quanto inserito nella rete ecologica provinciale (art. 11 NTA PTCP della Provincia di Como). Particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici ed al mantenimento e valorizzazione delle presenze arboree di pregio. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bioarchitettura e rientrare nelle classi energetiche A o B. Possibilità di elevare l'indice di edificabilità (sino ad un incremento ulteriore max pari a mc. 707) attraverso criteri pubblici compensativi.
2. ATR2L: l'edificazione dovrà essere realizzata nell'area ad essa destinata. Il restante comparto sarà destinato a verde in quanto inserito nella rete ecologica provinciale (art. 11 NTA PTCP della Provincia di Como). Particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici ed al mantenimento e valorizzazione delle presenze arboree di pregio. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bioarchitettura e rientrare nelle classi energetiche A o B. Possibilità di elevare l'indice di edificabilità (sino ad un incremento ulteriore max pari a mc. 786) attraverso criteri pubblici compensativi.

3. ATR2M: rispetto andamento a balze. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Concorso finanziario nella riqualificazione di via per Viano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione.

**Art. 18.2 - R.F.R.- AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE**

Comprende immobili connaturati al tessuto urbano, fungendo da naturale integrazione insediativa rispetto al contesto territoriale di appartenenza. Tuttavia la collocazione strategica rispetto a specifiche esigenze di carattere urbanizzativo ha determinato l'opportunità di assoggettarne il regime autorizzatorio a previa pianificazione attuativa. Essi risultano peraltro ricompresi nell' "area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P..

**Destinazioni**

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

**Parametri**

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità nei termini sottoindicati:

<b>Comparti</b>	<b>Superficie territoriale (mq)</b>	<b>Volume max (mc)</b>	<b>H max (ml)</b>
<b>10</b>	1.730	1.200	7,50
<b>20</b>	1.740	1.210	7,50
<b>30</b>	1.560	1.090	7,50
<b>40</b>	522	260	7,50
<b>50</b>	1.300	900	7,50
<b>6aO</b>	1.550	1085	7,50
<b>6bO</b>	1.400	980	7,50
<b>70</b>	2.300	2.700	7,50
<b>80</b>	1.900	1.330	7,50
<b>1aL</b>	1.518	1.140	7,50
<b>1bL</b>	5.136	-	-
<b>1cL</b>	3.217	<i>esistente</i>	<i>esistente</i>
<b>1aM</b>	2.898	1.300	7,50
<b>1bM</b>	2.400	900	7,50
<b>2bM</b>	1.664	750	7,50
<b>4aM</b>	1.989	1.175	7,50
<b>1T</b>	7.039	2.000	6,50
<b>2aT</b>	1.363	385	6,50
<b>2bT</b>	1.834	1.000	6,50
<b>4T</b>	1.801	6.800	<i>esistente</i>
<b>5T</b>	630	4.995	<i>esistente</i>
<b>6T</b>	1.100	600	6,50
<b>7T</b>	3.363	5.803+369 aggiuntivi = 6.172	<i>esistente</i>

### Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle presenti NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 - 22100 Como*

*Norme Tecniche di Attuazione 1^ variante - Comune di Tremezzina (Co) - Piano delle Regole*

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

**A - In generale:**

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Cubature distribuite in organismi edilizi preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché descritti nelle schede identificative.

**B – In particolare:**

**1. RFR1L**

Nel complesso: mantenimento e salvaguardia delle pertinenze a verde, recupero di spazi e strutture da destinare alla pubblica fruizione (mostre, sale per convegni). Residenza privata e strutture ricettive, superficie territoriale (St) 9.871 mq.

Il comparto viene suddiviso in tre sub-aree:

**sub a**, superficie territoriale (St) 1.518 mq, volumetria max 1.140 mc. intesa come nuova edificazione (a destinazione residenziale e ricettiva).

**sub b**, parco di Villa Monastero, vincolato ed inedificabile

**sub c**, superficie territoriale (St) 3.217 mq; recupero e ristrutturazione delle strutture esistenti di Villa Monastero con destinazione residenziale e terziario-ricettiva.

**2. RFR1aM** Tipologie edilizie mono o bi-familiari.

L'edificazione deve essere impostata coerentemente con le disposizioni dettate per l'ambito RFR1bM. Accesso dal parcheggio di via Pola. Criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima previsti dalle indicazioni di piano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici deve essere reperita in loco.

**3. RFR1bM** Tipologie edilizie mono o bi-familiari.

Accesso da via della Piana. Cessione gratuita area a destinazione pubblica all'intersezione con Via Pola conformemente alla D.G.C. 15.12.2017 n. 202 di adozione del P.A.

4. RFR2bM Tipologie edilizie mono o bi-familiari.  
Criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima previsti dalle indicazioni di piano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco.
5. RFR4aM Tipologie edilizie mono o bi-familiari.  
Criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima previsti dalle indicazioni di piano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici deve essere reperita in loco.
6. RFR1T mc. 1.350 edilizia libera  
mc. 650 edilizia convenzionata  
Realizzazione del raccordo stradale fra via F. Sala e via M. Grappa
- 7.1 RFR2aT mc. 385 edilizia libera  
Inedificabilità lotto contrassegnato da asterisco nell'ambito PAVR a Volesio
- 7.2 RFR2bT mc. 1.000 edilizia convenzionata
- 8 RFR4T mc. 6.800 funzioni residenziali, ristoro/commerciali  
Concorso finanziario da determinarsi in sede di Piano Attuativo e comunque riguardante la realizzazione della strada e del parcheggio a monte (o in prossimità).
- 9 RFR5T mc. 4.995 funzioni residenziali, ristoro/commerciali  
Concorso finanziario da determinarsi in sede di Piano Attuativo e comunque riguardante la realizzazione della strada e del parcheggio a monte (o in prossimità).
- 10 RFR6T Ripristino ad uso pubblico del sentiero che da via U. Ricci raggiunge la località Cardani; tutela e valorizzazione anche con funzione agricolo/ambientale di pubblico interesse, ivi compresa la fruizione delle aree attraversate.
- 11 RFR7T Adeguata dotazione di posti auto pubblici; prezzi di vendita convenzionati per posti auto/box a favore dei soggetti residenti in frazione Bolvedro; riqualificazione vicolo S. Giuliano (pavimentazione, illuminazione e sottoservizi) da aprire al pubblico; rettifica e allargamento della S.S. n° 340 compresi marciapiede larghezza

minima ml 1,50 ed ampliamento con messa in sicurezza dell'incrocio con via F. Sala.

### Art. 18.3 - R.F.T.R. – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - TURISTICO-RICETTIVO

Comprende ambiti contigui e interstiziali rispetto al tessuto urbano consolidato che per dotazioni urbanizzative, fungono da naturale integrazione insediativa di tipo prettamente turistico-ricettivo.

Tali comparti risultano peraltro ricompresi nell'area urbanizzata secondo i disposti del P.T.C.P.

#### Destinazioni

Richiamate la L.R. 17.07.07 n°. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e le definizioni elencate nell'art. 6, L. 17.05.83 n°. 217 come sostituita dalla L. 29.03.01 n°. 135 e s.m.i., non sono consentite le destinazioni residenziali ove non quantitativamente specificate dai singoli ambiti, primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali); le strutture di vendita eccedenti mq. 500, quelle terziarie se non di servizio (abitativo, direzionale, commerciale, amministrativo, gestionale-ricreativo, nei limiti del 25% della s.l.p. autorizzabile) al settore turistico-ricettivo.

#### Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

<i>Comparti</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Volume max (mc)</i>
<b>10</b>	1.698	<i>esistente</i>
<b>20</b>	4.138	<i>6.700 compreso esistente</i>

### **Prescrizioni speciali**

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle presenti NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

#### **A – in generale**

- a) I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- b) La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- c) Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

#### **B – in particolare:**

##### **RFTR 10 -**

**RFTR 20** Negli edifici esistenti alla data di adozione del PGT di Ossuccio è ammessa la ristrutturazione edilizia con destinazione residenziale fino al 50% del volume esistente. H max consentito fino a quota aerofotogrammetrica 224 mt. s.l.m., n. 3 piani H 9,50 mt. Oltre tale quota (224 mt. s.l.m.) n. 2 piani H. 6,50 mt. Mantenimento di un cono prospettico di salvaguardia ambientale del lago verso la torre per una larghezza non inferiore a mt. 15,00 da collocarsi sul lato est della proprietà; mantenimento del tracciato dell'antica via regina con salvaguardia dello stesso. Realizzazione nuovo collegamento pedonale tra la via dei Ronchi e S.S. Regina in sostituzione di quello esistente e conseguente riqualificazione del tratto pedonale sino alla via Santuario. Gli ampliamenti ammessi siano coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali degli edifici esistenti e caratteristici dei luoghi. L'intervento dovrà essere prioritariamente subordinato a quanto contenuto nell'allegato geologico. Sia il Piano Attuativo che il conseguente titolo abilitativo dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per la valutazione paesaggistica; il parere della Soprintendenza è vincolante.



## Art. 18.4 - R.F.G. – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE – DI INTERESSE GENERALE

Comprende ambiti contigui e interstiziali rispetto al tessuto urbano consolidato che per dotazioni urbanizzative, fungono da naturale integrazione insediativa di interesse generale.  
Tale comparti risultano peraltro ricompresi nell'area urbanizzata secondo i disposti del P.T.C.P.

### Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine dei luoghi non sono consentite le destinazioni secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g) e in ogni caso quelle non rientrano nella conservazione e valorizzazione dei caratteri storico-culturali nonché morfologico-naturalistici dei siti.

### Parametri

Come stabiliti dal PGT vigente di Lenno.

<i>Comparti</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Volume max (mc)</i>
<i>1L</i>	<i>13.066</i>	<i>Esistente incremento max 900 mc</i>
<i>2L</i>	<i>24.997</i>	<i>esistente</i>

### Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle presenti NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno del compendio della componente a parcheggio.

Le convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

#### A- In generale

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico, ove interferenti, secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.

2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

#### **B- In particolare**

- RFG 1L Ripristino del polo religioso, restauro conservativo e ristrutturazione degli spazi; adeguamento e miglioramento degli spazi per la sosta esistenti; recupero dei manufatti esistenti per attività ad uso conventuale (laboratori) e realizzazione di un nuovo spazio destinato ad una ricettività di tipo religiosa-formativa (300 mq). Gli interventi ammessi sono: abbazia - restauro conservativo e ristrutturazione per l'abbazia mediante Piano attuativo convenzionato; zona 1 - nuova edificazione (900 mc massimi, H max 6,50 mt) ad uso ricettivo/foresteria e realizzazione di percorsi verticali (ascensori) di collegamento con l'Abbazia; zona 2 - 3 - recupero dei manufatti esistenti e la conversione in spazi a servizio dell'abbazia (laboratori e attività conventuali). in relazione al particolare contesto ambientale, architettonico e culturale oggetto di riqualificazione, l'inserimento paesaggistico delle nuove strutture dovrà essere realizzato secondo quanto previsto dagli art.10 e art.18 comma 3, lett.a del PTCP che prevedono particolari indirizzi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e artistico. La fascia di rispetto inedificabile coincide con il cono ottico riportato in cartografia.
- RFG 2L Le attrezzature pubbliche o private dovranno avere specifico indirizzo turistico-ricreativo (strutture agrituristiche e didattiche). Adeguamento del tracciato di collegamento tra l'ambito e la Strada Statale Regina. Mantenere e privilegiare una fruizione pedonale dell'ambito. Conversione dei manufatti esistenti in strutture ricettive e di servizio ad attività didattico-culturali (agriturismo, fattoria didattica). Proseguimento del progetto sperimentale di olivicoltura L'area di progetto è ricompresa all'interno del perimetro di Rete Ecologica con lo scopo di salvaguardarne l'alto valore paesaggistico e ambientale Gli interventi dovranno essere coerenti con quanto previsto dall'art.11 delle NTA del PTCP della Provincia di Como.

#### **Art. 18.5 - R.F.P.F. – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE – POLIFUNZIONALE**

Comprende ambiti contigui e interstiziali rispetto al tessuto urbano consolidato che per dotazioni urbanizzative, fungono da naturale integrazione insediativa di tipo polifunzionale.

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como*

*Norme Tecniche di Attuazione 1^ variante – Comune di Tremezzina (Co) – Piano delle Regole*

Tale comparti risultano peraltro ricompresi nell'area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P.

### Destinazioni

Attesa la consistenza e la fattispecie tipologica dell'impianto edilizio non sono consentite le attività primarie (rurali), le secondarie (industriali ed artigianali di produzione) tecnologicamente inquinanti, le terziarie costituenti medie, eccedenti mq 800 e grandi strutture di vendita, secondo le definizioni del D.Lgs. 114/98 art. 4 primo comma lett. f).

### Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità assoluta predeterminata, pari alla SLP esistente con incremento max 30%.

<i>Comparti</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>SLP. max (mq)</i>
<i>1L</i>	<i>9.707</i>	<i>esistente + 30%</i>

### Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle presenti NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno del compendio della componente a parcheggio.

Le convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

#### **A- In generale**

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico, secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

**B- In particolare**

RFPF 1L Da definirsi in sede attuativa.

## **Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE**

### **Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA**

Comprende ambiti comunali che, per caratteristiche morfologico-ambientali e collocazione territoriale, rappresentano significative dotazioni naturali preposte alla protezione degli agglomerati urbani nonché l'Isola Comacina. Essi fungono da corridoi ecologici, quale sistema del verde di connessione fra il territorio rurale e quello edificato, come riconosciuto nel Piano dei Servizi, e come tali costituiscono parte integrante della Rete Ecologica.

#### **Destinazioni**

Considerata la definizione e le caratteristiche della zona non sono consentite nuove costruzioni ovvero interventi di trasformazione permanente dei suoli, se non connessi alle necessità di manutenzione e conservazione dei luoghi e degli elementi strutturali del paesaggio, compresi impianti colturali tipici (ulivi di cui alle disposizioni legislative vigenti di protezione e conservazione, ecc.), alle attività agricole (professionali-amatoriali) in essere, o comunque alle esigenze di mutamenti d'uso del suolo descritti all'art. 11 comma 8 lett. a) punto 3 N.T.A. del P.T.C.P. e recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di seguito stabiliti.

#### **Parametri**

1. Quando gli edifici esistenti anche parzialmente diruti non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3, sest'ultimo comma, delle presenti norme, possono essere suscettibili di demolizione e ricostruzione. Qualora ciò comporti sagoma e sedime diversi, nonché eventuali accorpamenti, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione ai sensi del precedente art. 14.
2. Ampliamenti, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico-funzionale, di edifici esistenti alla data di approvazione dei P.G.T. originari, dotati di requisiti geometrici e di destinazione d'uso suscettibili di certificato di agibilità, come dettati dal Titolo III del previgente Regolamento d'Igiene Tipo, pari a:
  - a. residenziali mc 100 max ed altezza mt. 6.50 o maggiore se esistente;
  - b. produttivo incremento della superficie coperta non superiore al 50% della superficie esistente e comunque non eccedente 100 mq.
- 2.1 Ampliamenti di edifici esistenti alla medesima data dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 9, sino ad un massimo di mq. 20 complessivo da richiedersi una sola volta, assicurando soluzioni

progettuali che valorizzino le caratteristiche architettoniche e i materiali propri della tradizione costruttiva locale e che non pregiudichino la fisionomia degli assetti originali di natura morfologico/paesistico e tipologico/ambientale.

- 2.2 Ampliamento di edifici esistenti alla medesima data e funzionali al settore agricolo entro le soglie parametriche assegnate agli A.A.C. (art. 20.1 delle presenti norme). A tal fine e per ogni insediamento pertinente le suddette attività resta intesa la computabilità delle aree.
- 3 Recupero dei sottotetti di cui al precedente art. 4.
- 4 Interventi di protezione della natura, sia “antropica che naturale” e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

### **Prescrizioni speciali**

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dagli artt. 5 e 5bis delle presenti norme.

Le distanze di nuove costruzioni previste in zone contigue al presente ambito rispetto a strutture agricole ivi preesistenti sono disciplinate dal previgente Regolamento d'Igiene Tipo e comunque non possono essere inferiori a mt 100.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche; l'altezza massima non potrà superare di norma i mt 2,50 salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 delle presenti norme; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

Il sistema degli smaltimenti dovrà essere assoggettato a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente, ivi compreso l'accumulo e la dispersione delle acque meteoriche.

Eventuali opere infrastrutturali di interesse generale o movimenti di terra ivi ricadenti o contermini dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il “Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”.

### **Prescrizioni speciali per l'Isola Comacina**

Considerata la valenza storico-paesaggistica ed archeologica dell'area come inclusa fra i beni elencati al precedente art. 13 quater, si applica il dispositivo ivi impresso all'ultimo comma.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono riconducibili e regolati dall'art. 27 comma 1, lett. a), b) e c) L.R. 12/05 cit.

## **Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA**

Comprende il compendio territoriale montano e le maggiori incisioni vallive e sono parte integrante della Rete Ecologica.

Esso è contraddistinto da un sistema di vaste superfici boscate, radure prative e pascoli in quota dove, ai valori naturalistici e paesistici, è stata storicamente associata una presenza antropica che ha originariamente recitato un ruolo fondamentale di moderatore ambientale, fra esigenze di sopravvivenza economica e di attento approccio allo sfruttamento delle risorse. Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure protezionistiche orientate al rilancio di attività umane sostenibili e compatibili con l'impianto naturale e le relative necessità di presidio e di arresto dei fenomeni di degrado e dissesto.

Dove si identificano come ambiti di elevata naturalità (oltre l'isoipsa di mt. 1.000 s.l.m.) gli interventi contemplati dal presente articolo sono conformi alla disciplina di tutela dettata dall'art. 17 della normativa paesistica regionale cit..

### ***Destinazioni e parametri***

Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi se non rivolto alla loro conservazione e valorizzazione ossia finalizzati alla rimozione della vegetazione infestante il prato pascolo ed al ripristino dei manufatti esistenti anche sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, facendo salve le funzioni compatibili (agro allevatorie e forestali, agrituristiche, escursionistiche, ristoro-ricettive di presidio e di protezione, didattico-culturali).

Resta esclusa ogni nuova costruzione, salvo ampliamenti di edifici esistenti alla data di approvazione dei P.G.T. originari., secondo la disciplina dettata dal precedente art. 19.1 paragrafo "parametri", fatto salvo quanto segue:

per il recupero di baite o edifici rurali in ambito montano (posti all'interno del vincolo idrogeologico), sono consentiti ampliamenti non superiori a mc. 100, sino al raggiungimento di una superficie complessiva, dell'intero edificio / corpo di fabbrica, di mq. 50. Altezza h. mt. 6.50 o maggiore se esistente. Tale dispositivo non si applica agli edifici con superficie coperta superiore a mq. 50. Portici, limitatamente al 20% della superficie coperta sino a un massimo di mq. 10.

Gli ampliamenti di edifici esistenti alla medesima data e riservati al settore agricolo non possono superare le soglie parametriche assegnate agli ambiti A.A.C. (p.to 20.1 delle presenti norme).

Le opere di recupero del patrimonio naturalistico, geologico e antropico esistenti contemplano altresì la riattrezzatura di percorsi esistenti individuando i punti vista panoramici quali luoghi di pubblico accesso, cui affidare la percezione degli scenari paesistici.

Tutte le iniziative sopra descritte dovranno attivare ogni accuratezza progettuale e tecnologica per ottimizzare gli effetti di ripristino-restauro, assicurando la massima cura negli interventi, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il “Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”, valorizzando le caratteristiche architettoniche ed i materiali propri della tradizione costruttiva locale.

Analogamente particolare attenzione dovrà essere prestata al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d’igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l’eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l’approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

### **Prescrizioni speciali**

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dall’art. 5 delle presenti norme.

E’ fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Non è consentita l’apertura di cave né la riattivazione di quelle eventualmente chiuse.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un’estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche. L’altezza massima non potrà superare di norma i metri 2,50, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

La salvaguardia delle alberature “monumentali” e la coltivazione del bosco è regolata dalla L.R. 8/76 e successive integrazioni e modifiche (L.R. 31/2008) e comunque, secondo le disposizioni dettate dal P.I.F. predisposto dalla Comunità Montana Lario Intelvese.

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como*



## Art. 20 - AREE AGRICOLE

### Art. 20.1 - A.A.C – AMBITI AGRO-COLTURALI di INTERESSE STRATEGICO

Comprende le parti di territorio comunale destinati alla produzione agricola. Esse sono state individuate ai sensi dell'art. 15 N.T.A. del P.T.C.P. e successivi criteri regolamentativi. Esse sono parte integrante della Rete Ecologica.

#### Destinazioni

Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60<sup>2</sup> L.R. 12/05, fatto salvo quanto stabilito al paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo, nonché la scelta di tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, e comunque in conformità con le prescrizioni dettate dall'art. 11, nono comma, N.T.A. del P.T.C.P.

#### Parametri

A mente dell'art. 61 L.R. 12/05 "Norma di prevalenza" si acquisisce la disciplina dettata dall'art. 59, pari legge che così recita:

2

*"1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati (1) sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:*

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

*b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale,*

*al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione (2);*

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

*2. Il permesso di costruire è subordinato:*

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

*b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza;*

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

*3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.*

*4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6."*

*Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como*

*“Nelle aree destinate all’agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all’articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall’articolo 60.*

*La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.*

*I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell’imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:*

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;*
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;*
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.*

*Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell’intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.*

*Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.*

*Al fine di tale computo è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l’azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.*

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

*I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l’adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.*

*Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all’agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.”*

*Sono in ogni caso fatti salvi i disposti dettati dall’art. 11 NTA del PTCP cit. comma 8 lett. a) punto 2, nonché comma 9 lett. b) “il rispetto degli indici massimi di edificabilità .... deve essere comunque verificato computando la disponibilità da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro di un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale”.*

L'altezza massima sarà di mt 6,50, anche per le infrastrutture e attrezzature produttive.

Rapporto di copertura pari al 5% dell'area ove insiste la costruzione.

La lunghezza dei fronti edilizi non può superare mt 20,00.

Nell'ambito di questa zona la distanza minima degli edifici dai confini non può essere inferiore a mt. 10,00; per le altre fattispecie si applicano gli artt. 5 e 5bis delle presenti norme.

Nei confronti delle zone omogenee residenziali come definite nella tavola delle Previsioni di Piano, la distanza minima degli edifici destinati a ricovero degli animali, è disciplinata dal vigente regolamento d'igiene tipo (analogamente per quanto concerne le distanze che devono intercorrere fra dette strutture agricole, se preesistenti e le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree disciplinate dal presente articolo); per tutti gli altri edifici valgono i disposti del precedente comma.

Non è consentita l'apertura di cave e la riattivazione di quelle chiuse.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche e la regolarizzazione del soprassuolo; la loro realizzazione è regolata dall'art. 9 delle presenti norme, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche o di stabilità geologico-strutturale delle rive, debitamente documentate. La finitura dovrà rivelare paramenti murari in pietra naturale locale a vista con fuga a rientrare.

È obbligatoria la salvaguardia delle alberature vive esistenti di alto fusto.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme, tenuto conto che l'accessibilità ai fondi lungo i tracciati di interesse agro-silvo-pastorale è autorizzata, ove praticabili, solo per i mezzi di servizio ai sensi delle leggi vigenti.

### **Prescrizioni speciali**

- È fatta salva l'efficacia della L.R. 31/2008 per la parte concernente l'attività agrituristica”.

- Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62 comma 1 bis L.R. 12/05 cit., al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti della L.R. 12/05 stessa, Parte II, Titolo III, è ammessa la costruzione di volumi tecnici di servizio al fondo, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo anche in sostituzione di analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno avere superficie non eccedente i 20 mq e di altezza media interna inferiore a mt 2,50. Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista e coperture ricondotte ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.
- È delimitato con apposita perimetrazione in cartografia un compendio a Rogaro dove gli interventi edificatori eccedenti il restauro/ristrutturazione sono subordinati alla formazione e approvazione di un Piano d'Area con le modalità dell' Accordo di Programma ai sensi del D.Lgs 267/00 e della L.R. 14.03.03 n°. 2 Testo coordinato. A detto Piano, posto l'obiettivo di qualificare e ottimizzare la storica attitudine agro-culturale, è affidato il compito di articolare e potenziare la multifunzionalità e articolazione dell'indotto agricolo compatibile (turismo rurale, didattico-culturale ed escursionistico, enogastronomico, svago, benessere, sport e tempo libero ecc.), attraverso prioritariamente il recupero funzionale dei manufatti esistenti e la specificazione delle opere infrastrutturali a sostegno delle attività.

Il comparto già identificato come zona D nel P.R.U.G. previgente (Comune di Tremezzo) ha parimenti dimensioni e andamento morfologico adatti a fungere da recapito polifunzionale per nuove edificazioni, riconducibili soprattutto ad attrezzature e dotazioni per il benessere, la commercializzazione dei prodotti agro-alimentari e i servizi promozionali didattico-informativi per operatori ed utenti. A fronte del conseguimento di ulteriori benefici e utilità pubblici in termini di acquisizione al patrimonio comunale di aree logisticamente significative, nonché di adeguamenti urbanizzativi, primari e secondari compresi i percorsi protetti e le necessità manutentive ivi riconducibili, rispetto agli insediamenti urbani ed alle attività economiche sopra definite, il Piano d'Area potrà altresì contemplare un bonus volumetrico compensativo da destinare a circoscritte funzioni residenziali armonicamente integrate nel comparto territoriale interessato, con collocazione prossima al tessuto consolidato e comunque paesaggisticamente compatibili. Nell'ambito del Piano d'Area tutte le nuove edificazioni dovranno corrispondere alle più innovative tipologie recanti il risparmio energetico e/o produzione di energia da fonti rinnovabili.

- E' parimenti delimitato con apposita perimetrazione in cartografia un compendio a Mezzegra dove gli interventi edificatori eccedenti il restauro/ristrutturazione sono subordinati al conseguimento di un Permesso di Costruire convenzionato a mente degli artt. 11 e 14 delle presenti NTA. A detto titolo abilitativo, posto l'obiettivo di qualificare e ottimizzare la storica attitudine agro-colturale, è consentito potenziare la multifunzionalità e articolazione dell'indotto agricolo compatibile (turismo rurale, didattico-culturale ed escursionistico, enogastronomico, svago, ecc.), attraverso prioritariamente il recupero funzionale dei manufatti esistenti e la specificazione delle opere infrastrutturali a sostegno delle attività. Le nuove edificazioni eventualmente contemplate devono essere previste nell'intorno dei suddetti manufatti.
- Sono appositamente perimetrati in cartografia comparti non denominati strategici ai sensi di legge.
- Ai sensi e per gli effetti del suddetto art. 62 sono ammessi gli interventi ivi elencati per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di Legge, non funzionali all'attività agricola, come da certificazione giurata; essi inoltre possono essere ampliati "una tantum" secondo i seguenti limiti:

Pari al 20% minimo mc. 25, massimo mc 100, se già dotati dei requisiti geometrici per la licenza d'uso finalizzati a misure di adeguamento tecnologico/funzionale.

Quando essi non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3, sestultimo comma delle presenti norme, possono essere altresì suscettibili di demolizione e ricostruzione.

Ribadendo la necessità di mantenere le caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti edilizi quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli ampliamenti dovranno prestare la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali di crescita, che pur opportunamente mediati dalle nuove esigenze d'uso, portino tuttavia ad escludere la sopraelevazione come mera proiezione della pianta; in ogni caso, anche trattandosi di recupero di sottotetti non potrà mai essere superata l'altezza di mt 6,50, secondo le modalità stabilite dal precedente art. 4, salvo maggiori altezze se preesistenti.

- Tutte le opere contemplate dal presente articolo dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nella collocazione degli insediamenti e nei ripristini morfologici, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica". Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento

d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

## **Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE**

### **Art. 21.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE**

Comprende tutti gli immobili destinati a standard urbanistici, sia esistenti che di progetto, individuati, anche ai fini della verifica di computabilità di cui all'art. 9 L.R. 12/05 nel Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla tavola S2.1-V1 ivi parte integrante.

Annovera inoltre le dotazioni derivanti dall'approvazione dei piani attuativi, e dei titoli abilitativi convenzionati nella misura stabilita, per le varie destinazioni d'uso, dall'art. 11 delle presenti norme; in relazione agli ambiti A.T. e R.F. esse sono puntualmente esplicitate nelle rispettive schede identificative.

#### **Destinazioni**

- a) Costruzioni ed attrezzature per l'istruzione quali: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, da ricondurre al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Attrezzature di interesse comune quali: edifici religiosi, culturali, congressuali, espositivi, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri (P.T., protezione civile, mense e ristori, ecc..).
- c) Spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e svago, impianti sportivi.
- d) Parcheggi pubblici (con adeguata protezione arborea anche preposta alla delimitazione degli stalli, nonché pavimentazione a fondo filtrante).
- e) Fascia demaniale a lago.

#### **Parametri**

Sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e paesistico-ambientali nonché dalle norme specifiche di cui alle leggi vigenti per le singole destinazioni d'uso.

Le distanze saranno conformi ai disposti dell'art. 5 e 5 bis delle presenti norme.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

In queste zone è consentito l'esercizio dei poteri di deroga secondo il dispositivo del precedente art. 2.

Le eventuali recinzioni non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di mt 0,40. Qualora fungano da muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

### **Prescrizioni speciali**

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse è regolata dall'art. 10, quarto comma Legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

I parcheggi potranno essere realizzati anche su aree a destinazione tipologica a), b) e c). In tale caso dovranno essere preferibilmente interrati con strato di coltura adeguato alla formazione e manutenzione di verde di superficie con dotazioni arboree significative.

I comparti APGe n°. 10T (Chiesa della Madonna Nera), APGe n°. 11T e 25T (Villa Carlotta) ed APGe n°. 57T (Villa Mainona-Bolivianina) fatte salve le esigenze manutentive di giardino botanico - parco e di servizio museale proposte dagli Enti proprietari, APGe n°. 12T (Chiesa di S. Pietro) – APGe n°. 31T (Torre di Rogaro) – APGe n°. 49T (Chiesa di S. Bartolomeo) – APGe n°. 60T (Chiesa di S. Lorenzo) – APGe n°. 73T (Oratorio di S. Vincenzo), APGr n°. 57T (Parco Villa Amila), APGe n°. 18M (Parco pubblico Bonzanigo), n°. 19M, APGe n. 48M (Chiesa di San Gaetano) e APGc n°. 2M (Verde) fungono da fascia di rispetto inedificabile relativamente ai beni storico-culturali ivi identificati.

L'ambito APGc n°. 9T (area verde a parco) identifica nella fascia a nord, per una profondità di 15 mt, il limite parimenti inedificabile del sovrastante ambito VIS di "Villa La Carlia".

Gli immobili per servizi religiosi sono regolati dal Titolo IV capo III L.R. 12/05.

La realizzazione di attrezzature ricomprese nell'elenco di cui al paragrafo "Destinazioni" da parte soggetti privati deve essere disciplinata da apposita convenzione che ne assicuri e regolamenti le condizioni d'uso per la collettività.

## **Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO**

Comprende le aree destinate a costituire la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee stradali, per gli impianti cimiteriali ed il loro ampliamento.

### **Parametri**

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato del paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo.



Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

Nelle aree di rispetto non è permesso il disboscamento salvo quanto disposto dall'art. 24 L.R. forestale del 05.04.1976 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché i nuovi corridoi elettrici per potenziamento di rete.

Le eventuali opere di piantumazione debbono salvaguardare la percezione del paesaggio dai punti panoramici di pubblica accessibilità.

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, può essere consentita la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio, chioschi, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa, nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio. In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, costruzioni accessorie e piscine previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa, fatte salve le esigenze di sicurezza, visibilità e delle visuali panoramiche.

Fatto salvo il recupero dei tipi in muratura di pietra a secco locale, le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi vegetali mantenute ad altezza non superiore a mt 2,00 e interposta rete metallica lungo le pertinenze di edifici, con divieto assoluto di parti piene, previa sottoscrizione di atto di impegno alla non rivalsa.

Tenuto conto dell'elevato grado di sensibilità paesistica dei siti, si applicano agli interventi di protezione delle strutture morfologiche naturali e storico-antropiche le disposizioni di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Le aree assoggettate a fascia di rispetto sono computabili ai fini planivolumetrici.

### **Prescrizioni speciali**

Il vincolo di rispetto cimiteriale si sovrappone alle specifiche destinazioni di zona previste dal P.G.T. e la rispettiva edificabilità è disciplinata dall'art. 28 L. 12.08.02 n°. 166. In particolare vi si evince che per gli eventuali edifici esistenti entro il limite di detto rispetto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27, primo comma, lett. a), b), c) e d) L.R. 12/05, anche con mutamento delle destinazioni d'uso, nonché ampliamenti non eccedenti il 10%, purché conformi alle prescrizioni delle zone omogenee di appartenenza.

## TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ

### Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

Il P.G.T. nella tavola delle Previsioni di Piano individua il sistema delle infrastrutture stradali:

- a) S.S. n°. 340 "Regina";
- b) comunali e vicinali;
- c) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- d) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale.

Sotto il profilo della classificazione, con riferimento all'art. 2 D.Lgs. 285/92 e successive integrazioni e modifiche, esse si definiscono, salvo le fattispecie delle lett. d) ed e) come:

**Tipo C :** S.S. n°. 340

**Tipo F :** Strade locali urbane od extraurbane.

### Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE

#### 1. Variante alla S.S. n°. 340 di cui alle delibere dei comuni originari di approvazione del tracciato

Caratteristiche costruttive e geometrico-funzionali: conformi al progetto definitivo predisposto dall'Amministrazione Provinciale di Como, come legittimato dagli Enti sovraordinati.

#### c) Riqualficazione S.S. n°. 340

Rettifiche già realizzate sulla base del progetto esecutivo approvato, dal confine di Lenno a Mezzegra.

La tavola delle Previsioni di Piano riporta altresì alcuni interventi di miglioramento della viabilità minore e individua con apposito segno grafico le intersezioni suscettibili di opere di razionalizzazione, secondo soluzioni da precisare in sede di progettazione specifica, previo accordo, se del caso, con il competente Ente proprietario, ove sia interessata la S.S. 340.

**Art. 24 - COLLEGAMENTI MONTANI E VIABILITA' STORICA**

Ricomprendono in particolare i tracciati guida paesaggistici e le strade panoramiche come identificati dai repertori del Piano Paesistico Regionale, ricadenti nel territorio di Tremezzina:

- 1 – Sentiero Italia
- 2 – Sentiero del Giubileo
- 14 – Via dei Monti Lariani
- 15 -57 – Antica Strada Regina, Green Way Centro Lago e via Carolingia
- 36 – Linee dei servizi di Navigazione dei Laghi Lombardi
- 39 - Strada Statale n°. 340 “Regina”.
- Progetto INTERREG 2007-2013 “I CAMMINI DELLA REGINA – Percorsi transfrontalieri legati alla via Regina”

Lungo tutti i percorsi di cui al presente articolo è obbligatoria una opportuna segnaletica riferita sia all'orientamento che alla conservazione e fruizione del patrimonio naturale e paesaggistico (punti panoramici, alberi monumentali, testimonianze geo-litologiche significative ecc.).

Nel caso di interventi manutentivi e/o di ristrutturazione è necessario assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con l'assetto originario.

**Art. 25 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE**

Al fine di migliorare le condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché di assicurare il raggiungimento delle aree a parcheggio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre lungo le strade gli allineamenti delle recinzioni, anche vegetali, compreso l'arretramento degli ingressi carrai come disciplinato dall'art. 10 bis delle presenti norme.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni dettate dal precedente art. 21.2 “fasce di rispetto”.

## **TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI**

### **Art. 26 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Le singole frazioni sono dotate di Regolamento Edilizio; le presenti norme sono pertanto prevalenti, ove in contrasto, fatte salve le disposizioni sovraordinate sulla efficienza energetica, la connessa certificazione e la sostenibilità ambientale (D.Lgs 192/05 e s.m.i.; D.Lgs 115/08; L.R. 24/06; D.G.R. 26.06.07 n°. 8/5018 e s.m.i.).

### **Art. 27 - INDAGINE GEOLOGICO – TECNICA**

Il Comune di Tremezzina, sulla scorta degli studi geologici approvati contestualmente ai PGT vigenti non ne ha introdotto modifiche nella variante di fusione, recependo l'indirizzo cogente. Di conseguenza gli interventi edilizi ricadenti nelle classi di fattibilità superiori alla prima dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute. Resta altresì inteso che nelle aree inserite in classe seconda e terza e direttamente connesse a compendi di classe quarta o comunque loro incombenti, i suddetti interventi dovranno essere preliminarmente corredati da adeguati approfondimenti / indagini geologico / tecniche e indicazioni operative inderogabili volte alla prevenzione / inibizione di fenomeni potenzialmente recanti rischi per la sicurezza di persone e beni.

### **Art. 28 - RETICOLO IDRICO**

Relativamente al reticolo idrico minore lo specifico elaborato tecnico comprensivo della componente grafica e di quella normativa, attinente le singole frazioni, è parte integrante del presente Atto con effetti di cogenza prevalenti per gli interventi ivi ricadenti.

### **Art. 29 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO**

Il rispetto delle captazioni idriche è regolato dall'art. 6 D.P.R. 236/88 come sostituito dal D.Lgs. 258/00 art. 21, e successivamente dall'art. 94 D.Lgs. 152/06.

In particolare vi si evince che:

- 1) La zona di tutela assoluta rientra nei dieci metri di raggio dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta e adibita alle sole opere di presa ed alle infrastrutture di servizio.
- 2) La zona di rispetto ha un'estensione conforme alla specifica risultanza dello studio geologico. Entro tale fascia si applicano le direttive emanate con D.G.R. 10.04.03 n°. 7/12693, comunque tramite la realizzazione di studi e prove specifiche atte a garantire la massima tutela della risorsa idrica.

Gli elementi significativi oggetto del presente articolo sono puntualmente identificati nelle tavole di piano.

### **Art. 30 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

Una volta approvata la zonizzazione acustica del territorio comunale costituirà indirizzo cogente per il presente P.G.T.; pertanto gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

### **Art. 31 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

#### **a) Cabine di trasformazione**

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene conseguito alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra non deve superare 3,50 mt salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;

4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. n°. 5980 del 30 dicembre 1970.

## b) Elettrodotti

Gli **elettrodotti** sono una sorgente di campo elettromagnetico nella banda di frequenza cosiddetta ELF (dall'acronimo inglese Frequenze estremamente basse) e, in particolare, per le caratteristiche di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica in Italia, alla frequenza di 50Hz. A queste frequenze la componente elettrica e magnetica del campo possono essere considerate separatamente l'una dalle altre: il campo elettrico è generato dalla presenza di cariche elettriche o tensioni, mentre il campo magnetico è generato dalle correnti elettriche.

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.
- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno riconosciuti titoli abilitativi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alla Legge quadro 22 febbraio 2001, n. 36 *"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"* pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001. Specifiche indicazioni sono state introdotte dal successivo decreto applicativo: D.P.C.M. 08/07/2003, pubblicato sulla G.U. 200 del 29 agosto 2003, che ha per titolo *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti"*.

Per la determinazione dell'impatto elettromagnetico delle linee ad alta tensione si applicano le equazioni 4.11 (campo magnetico) e 4.8 (campo elettrico) della norma CEI 211-4 con i valori di corrente che il gestore provvede a comunicare.

Al di fuori delle fasce di rispetto, calcolate ai sensi della norma CEI 106/11 e dell'art.6 del DPCM 8/7/2003, verrà garantito il raggiungimento degli obiettivi di qualità ai sensi dell'art. 4 del DPCM 8/7/2003; le aree gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, i luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore ed i nuovi insediamenti, dovranno essere previsti interamente al di fuori dalla fascia di rispetto dei 3 $\mu$ T e dei 5kV/m.

## **Art. 32 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE**

Le antenne per telecomunicazioni e radiotelevisione sono sorgenti di campo elettromagnetico nell'intervallo di frequenze compreso tra 100kHz e 300GHz, vale a dire negli intervalli cosiddetti delle radiofrequenze e delle microonde. In questo caso la componente elettrica e magnetica del campo sono tra loro fortemente connesse e funzionali alle caratteristiche di emissione degli impianti.

Le norme materia sono, anche in questo caso, riferite alla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 *"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"* pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 55 del 7 marzo 2001, come successivamente specificata nel seguente decreto applicativo:

- D.P.C.M. 08/07/03 pubblicato sulla G.U.199 del 28 agosto 2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 10 kHz e 300GHz."*

## **Art. 33 - PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO**

Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), costituisce, il substrato analitico/strumentale e direttivo/strategico di sviluppo infrastrutturale per avviare il Piano stesso, inteso come "specificazione settoriale" (art. 38, 1° comma, L.R. 12.12.2003 n° 26), ribadito nella funzione di "strumento integrativo" del Piano dei Servizi dallo specifico regolamento regionale 15.02.2010 n° 6, art. 3, 3° comma, congruente altresì con le previsioni "degli altri elaborati del P.G.T."

Il PUGSS pertanto deve essere assoggettato a formazione procedimentale autonoma da parte degli uffici comunali e ad approvazione deliberata da atto consigliare.

## **Art. 34 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

A mente dell'art. 43 comma 2 bis L.R. 12/05 cit. gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettate ad una maggiorazione percentuale, determinata dal Comune, fra l'1,5% ed il 5%, tenuto conto delle linee guida stabilite dalla D.G.R. 8757/08, secondo l'individuazione cartografica desunta dal Geoportale Regionale e dal D.d.u.o. 2609/09.

**Art. 35 - INVARIANZA IDRAULICA (R.R. - D.G.R. R.L. X/6829 DEL 30.06.2017)**

Per gli interventi soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività o a comunicazione di inizio lavori asseverata:

1. nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni del regolamento e secondo i contenuti di cui all'articolo 10; tale progetto, fatto salvo quanto previsto all'articolo 19 bis della legge 241/1990 e all'articolo 14 della legge regionale 15 marzo 2016, n. 4 (*Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua*), è allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente:
  - all'istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale;
  - alla richiesta di allacciamento, presentata al gestore, nel caso di scarico in fognatura;
  - all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato;
2. in caso di scarico in rete fognaria, il comune, nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire, può chiedere il parere preventivo del gestore del servizio idrico integrato sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;
3. in caso di variante all'intervento che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica o idrologica, il progetto di invarianza idraulica e idrologica deve essere adeguato e allegato alla richiesta di variante del permesso di costruire, ovvero alla presentazione della variante nel caso di segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero alla nuova domanda di rilascio di permesso di costruire o alla nuova segnalazione certificata di inizio attività o alla nuova comunicazione di inizio lavori asseverata; qualora la variante comporti anche una modifica dello scarico, deve essere ripresentata l'istanza, la domanda o accordo di cui al punto 1, da allegare alla richiesta di variante;
4. la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del d.p.r. 380/2001 è, altresì, corredata:
  - da una dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;



- dal certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero dal certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
  - dagli estremi della concessione allo scarico rilasciata, prima dell'inizio dei lavori, dall'autorità idraulica competente, se lo stesso avviene in corpo idrico superficiale;
  - dagli estremi del permesso di allacciamento, nel caso di scarico in fognatura;
  - dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del regolamento;
5. Al fine di garantire il rispetto della portata limite ammissibile, lo scarico nel ricettore è attrezzato con gli equipaggiamenti, descritti all'articolo 11, comma 2, lettera f), inseriti in un pozzetto di ispezione a disposizione per il controllo, nel quale deve essere ispezionabile l'equipaggiamento stesso e devono essere misurabili le dimensioni del condotto di allacciamento alla pubblica rete fognaria o del condotto di scarico nel ricettore; i controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati dal gestore del servizio idrico integrato, se lo scarico è in pubblica fognatura, o dall'autorità idraulica competente, se lo scarico è in corpo idrico superficiale.

Per interventi rientranti nell'attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001:

1. occorre rispettare il regolamento per quanto riguarda i limiti e le modalità di calcolo dei volumi, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) del comma, per i quali valgono le disposizioni di tale lettera;
2. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.

Per interventi relativi alle infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e i parcheggi:

1. nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni del regolamento e con i contenuti stabiliti all'articolo 10;
2. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o l'autorizzazione, in caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.

Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica previsto all'articolo 16 del regolamento:

1. alla domanda di permesso di costruire, alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere allegata la dichiarazione motivata di

- impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione secondo le modalità specificate all'articolo 16 del regolamento;
2. la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere corredata anche dalla ricevuta di pagamento al comune dell'importo di cui all'articolo 16 del regolamento.

Per ogni intervento di cui all'art. 3 R.R., il progettista delle opere di invarianza idraulica e idrologica è tenuto a compilare il modulo di cui all'allegato D del regolamento e a trasmetterlo mediante posta elettronica certificata allo specifico indirizzo di posta certificata della Regione. Il modulo di cui all'allegato D è firmato digitalmente e va compilato a lavori conclusi, in modo che tenga conto di eventuali varianti in corso d'opera.

**Art. 36 - PREVENZIONE, PROTEZIONE ESPOSIZIONI AL GAS RADON (DEC. R.L. D. G. S. 12678 DEL 21.12.2011)**

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale 12678 del 21.12.2011 "*Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor*" – ed eventuali s.m.i., allegate al presente Regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle "Linee Guida", ovvero alla installazione di apposito dispositivo di ventilazione meccanica controllata (VMC), dovranno essere certificate dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di agibilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

*Definizioni*

Ai fini delle presenti norme si intende:

*Ambiente sotterraneo*: locale o ambiente con almeno tre pareti interamente sotto il piano di campagna, indipendentemente dal fatto che queste siano o no a diretto contatto con il terreno circostante;

*Soluzioni tecniche alternative*: soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme di riferimento, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma. Possono adottarsi a richiesta motivata e documentata.

*Uso non continuativo*: tipologia d'uso di locali che prevede la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio: deposito, ripostiglio, locali tecnici, locali di servizio, servizi igienici e spogliatoi eccetera.

*Luoghi di lavoro*: luoghi destinati a contenere posti di lavoro, ubicati all'interno dell'azienda ovvero unità produttiva, nonché ogni altro luogo nell'area della medesima azienda ovvero unità produttiva comunque accessibile per il lavoro (art.30 D.Lgs n. 626/1994).

### 3. *Pianificazione urbanistica*

Fino a definizione delle aree a rischio gli strumenti urbanistici generali e attuativi (PGT, varianti, piani attuativi ecc.) devono essere accompagnati da una valutazione oggettiva del rischio Radon mediante determinazioni analitiche standardizzate secondo le indicazioni dell'ARPA. L'ATS e l'ARPA, secondo le rispettive competenze, valutano in fase di esame ed espressione parere il fattore specifico di rischio fornendo agli organi decisori gli elementi necessari o comunque utili per pervenire a scelte consapevoli e corrette anche in termini di prevenzione e tutela della salute.

Si deve in ogni caso sconsigliare l'inserimento di nuove aree edificabili in zone che, anche sulla base delle verifiche di cui sopra, presentino o possano presentare concentrazioni di Radon tali da costituire rischio per la salute della popolazione (con particolare riferimento alle Aree Critiche); il valore di riferimento oltre il quale si può giudicare a rischio una situazione è di 200Bq/mc espressa come concentrazione media annua (valutata secondo i criteri definiti da ARPA).

Tale indicazione andrà supportata con riferimenti tecnico scientifici specifici. Fermo restando che il Comune è comunque l'Organo competente e responsabile delle decisioni (fatte salve le competenze della Regione nei casi previsti), si ritiene che l'ATS svolga in modo pertinente il proprio ruolo fornendo agli Organi Decisori gli elementi necessari o utili per pervenire a scelte consapevoli e il più possibile corrette, anche in termini di prevenzione e tutela della salute.

Comunque, relativamente alle zone a rischio, nei pareri di competenza andrà espressa la necessità o l'opportunità di inserire come Norme Attuative dello strumento urbanistico (NTA – Convenzioni di P.A. ecc.) che tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) vengano progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico-costruttivi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Analoghe prescrizioni andranno poi impartite anche nei pareri di competenza in fase di Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo).

La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

### 4. *Obblighi particolari per gli ambienti ad uso lavorativo*

La normativa vigente in materia di protezione dalle radiazioni ionizzanti (D.Lgs 230/95 e sue successive modificazioni) disciplina anche le attività lavorative svolte in luoghi sotterranei al fine della tutela dei lavoratori dai rischi dovuti ad esposizione a radioattività naturale.

Per adibire tali luoghi al lavoro, devono essere tenute presenti le limitazioni ed i divieti posti dai regolamenti comunali edilizi e/o d'igiene, da leggi di settore (es. scuole) e dalle norme generali per l'igiene del lavoro.

In particolare, in materia d'igiene del lavoro, l'art. 8 del DPR 303/56 vieta di adibire al lavoro i locali chiusi sotterranei (locali interrati) e semisotterranei (seminterrati) e prevede la possibilità di deroga a tale divieto solo nei seguenti casi:

Quando sussistono particolari esigenze tecniche ed in questi casi si deve provvedere con mezzi idonei all'aerazione, all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità; si precisa che le particolari esigenze tecniche devono essere individuate soltanto con riferimento alle specifiche caratteristiche del lavoro, che deve rendere indispensabile per il suo stesso espletamento l'utilizzazione dei locali interrati o seminterrati: dette esigenze quindi non possono mai essere riconosciute quando sia presente una mera opportunità di carattere organizzativo, economico o di semplice ubicazione (Cass. Pen. Sez. III n. 15769/1986);

Quando vi sia espresso consenso dell'organo di vigilanza (Servizio Di Prevenzione e Sicurezza negli Ambienti di lavoro delle Aziende ATS), questi può rilasciare l'autorizzazione al lavoro anche quando non ricorrono particolari esigenze tecniche, purché le lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non esponano i lavoratori a temperature eccessive, siano rispettate le norme d'igiene del lavoro, si provveda con mezzi idonei all'aerazione, all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

#### 5. *Autorizzazione all'utilizzo di ambienti interrati e seminterrati*

Data la assenza di una definizione di Interrati e Seminterrati nel D.Lgs. 81/2008 si considerano rientranti nell'obbligo dell'art. 65 del D.Lgs. 81/2008 i luoghi corrispondenti alla definizione di sotterraneo di cui al D.Lgs 241, nonché i seminterrati intesi come quei "locali che, prendendo a riferimento per ciascun lato il relativo piano di campagna, si trovano al di sotto dello stesso per più di metà della loro altezza e del loro perimetro".

Non sono comunque autorizzabili lavorazioni che "diano luogo ad emanazioni nocive" qualora non siano adottati sistemi e/o tecnologie adeguate di prevenzione e protezione.

Potranno pertanto, su esplicita richiesta, essere valutate ed autorizzate quelle situazioni in cui tali lavorazioni avvengono in ciclo chiuso o che si prestano alla realizzazione di soluzioni tecniche, idoneamente documentate, atte all'eliminazione alla fonte degli inquinanti.

Per nuove autorizzazioni di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56 l'utilizzo di locali sotterranei a scopo lavorativo deve essere progettato al fine di contenere il rischio radioattivo; la progettazione e la predisposizione dei locali per l'uso lavorativo deve pertanto avere come obiettivo un livello medio annuo di 200 Bq/mc (Raccomandazione Commissione C.E. del 21/02/1991 - 90/143 Euratom). La valutazione oggettiva va effettuata, con i criteri della Linea Guida approvata dalla Conferenza dei presidenti delle Regioni, nei 12 mesi successivi al rilascio dell'autorizzazione; nel caso risultino valori superiori a 200 Bq/mc dovranno essere predisposte misure di rimedio.

#### 6. *Valutazione del rischio in particolari luoghi di lavoro*

Le disposizioni del D.Lgs n 241 del 26 maggio 2000 si applicano alle attività lavorative nelle quali la presenza di sorgenti di radiazioni naturali conduce ad un significativo aumento dell'esposizione dei lavoratori o di persone del pubblico, che non può essere trascurato dal punto di vista della radioprotezione.

Per quanto previsto dal D.Lgs n. 241 del 26 maggio 2000 ogni "attività lavorativa durante la quali i lavoratori e, eventualmente, persone del pubblico sono esposte a prodotti di decadimento del Radon o del Toron, o a radiazioni gamma o a ogni

altra esposizione in particolari luoghi di lavoro quali tunnel, sottovie, catacombe, grotte e, comunque, in tutti i luoghi di lavoro sotterranei”, si procede ai sensi del D.Lgs stesso.

Gli obblighi previsti a carico dell'esercente (datore di lavoro) sono:

- entro 24 mesi dall'inizio dell'attività, procede a misurare il livello di azione, definito come “valore di concentrazione di attività di Radon in aria”. Il livello di azione, per i casi in oggetto è fissato a 500 Bq/mc di concentrazione di attività di Radon media in un anno.
- al superamento di un valore di 400 Bq/mc la misura va ripetuta nell'arco dell'anno successivo.
- al superamento di 500 Bq/mc l'esercente deve:
  - adottare misure di rimedio avvalendosi dell'Esperto Qualificato e completarle entro 3 anni;
  - inviare comunicazione all'ARPA, all'ATS e alla Direzione Provinciale del Lavoro.

**7. Indicazioni tecniche per lo svolgimento delle misure**

Occorre riferirsi alle Linee guida approvate il 6/02/2003 dalla Conferenza dei Presidenti delle Regioni.

**ALLEGATO: SCHEDE IDENTIFICATIVE AMBITI AT E RF**



## A.T.R. - 1L

### DESCRIZIONE DELL'AMBITO ED OBIETTIVI

localizzazione	L'ambito di trasformazione si colloca a nord dell'urbanizzato consolidato del comune, ai margini di una vasta aerea boscata ed in prossimità dei primi rilievi montuosi. L'accessibilità all'area è garantita da un tracciato infrastrutturale di recente realizzazione che si innesta su via Degli Alpini
stato di fatto	L'ambito di trasformazione si configura attualmente come un'area libera e non interessata da urbanizzazioni.

- realizzazione di nuovi insediamenti residenziali
- mitigazione degli impatti indotti dalle nuove edificazioni
- integrazione con le urbanizzazioni esistenti

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via ai Monti
Superficie territoriale	mq. 4.711
Classe di fattibilità geologica	3C - 3D

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 2.120
H. max	mt. 7,00
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di



valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

- Cubature distribuite in organismi edilizi, conformemente alle prescrizioni attribuite ai singoli ambiti e di seguito descritte.

**B - In particolare:**

L'edificazione dovrà essere realizzata nell'area ad essa destinata. Il restante comparto sarà destinato a verde in quanto inserito nella rete ecologica provinciale (art. 11 NTA PTCP della Provincia di Como). Particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici ed al mantenimento e valorizzazione delle presenze arboree di pregio. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bioarchitettura e rientrare nelle classi energetiche A o B. Possibilità di elevare l'indice di edificabilità (sino ad un incremento ulteriore max pari a mc. 707) attraverso criteri pubblici compensativi.

## A.T.R. - 2L

### DESCRIZIONE DELL'AMBITO ED OBIETTIVI

localizzazione	L'ambito di trasformazione si colloca a nord dell'urbanizzato consolidato del comune, ai margini di una vasta aerea boscata ed in prossimità dei primi rilievi montuosi. L'accessibilità all'area è garantita da un tracciato infrastrutturale di recente realizzazione che si innesta su via Degli Alpini
stato di fatto	L'ambito di trasformazione si configura come un'area libera e non interessata da urbanizzazioni. Ai margini del suo perimetro vi sono alcuni edifici rurali.

- realizzazione di nuovi insediamenti residenziali
- mitigazione degli impatti indotti dalle nuove edificazioni
- integrazione con le urbanizzazioni esistenti

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via ai Monti
Superficie territoriale	mq. 5.343
Classe di fattibilità geologica	3C - 3F

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 2.360
H. max	mt. 7,00
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di

valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

- Cubature distribuite in organismi edilizi, conformemente alle prescrizioni attribuite ai singoli ambiti e di seguito descritte.

**B - In particolare:**

L'edificazione dovrà essere realizzata nell'area ad essa destinata. Il restante comparto sarà destinato a verde in quanto inserito nella rete ecologica provinciale (art. 11 NTA PTCP della Provincia di Como). Particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici ed al mantenimento e valorizzazione delle presenze arboree di pregio. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bioarchitettura e rientrare nelle classi energetiche A o B. Possibilità di elevare l'indice di edificabilità (sino ad un incremento ulteriore max pari a mc. 786) attraverso criteri pubblici compensativi.

## A.T.R. - 2M

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via per Intignano
Superficie territoriale	mq. 3.291
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 2.160
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

Cubature distribuite in organismi edilizi, conformemente alle prescrizioni attribuite ai singoli ambiti e di seguito descritte.

#### **B - In particolare:**

Rispetto andamento a balze. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Concorso finanziario nella riqualificazione di via per Viano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione.

**Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”: zona APGn, scheda n°. 2M**

## R.F.R. - 10

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Volta
Superficie territoriale	mq. 1.730

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 1.200
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

## R.F.R. - 20

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Volta
Superficie territoriale	mq. 1.740

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 1.210
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

## R.F.R. - 30

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via S. Agata
Superficie territoriale	mq. 1.560

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 1.090
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

## R.F.R. - 40

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Provinciale
Superficie territoriale	mq. 522

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 260
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.



## R.F.R. - 50

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Vaccani
Superficie territoriale	mq. 1.300

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 900
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

## R.F.R. - 6aO

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via degli Ulivi
Superficie territoriale	mq. 1.550

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 1.085
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

## R.F.R. - 6bO

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via degli Ulivi
Superficie territoriale	mq. 1.400

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 980
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

## R.F.R. - 70

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via degli Ulivi
Superficie territoriale	mq. 2.300

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 2.700
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Previsione insediativa di edilizia pubblica. La rappresentazione dell'area per servizi è vincolata e comporta l'obbligo di cedere all'interno dell'ambito l'area indicata sia in termini di localizzazione che di quantità.

## R.F.R. - 80

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Vaccani
Superficie territoriale	mq. 1.900

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 1.330
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

## R.F.R. - 1aL

### DESCRIZIONE DELL'AMBITO ED OBIETTIVI (R.F.R. 1L nel complesso)

Mantenimento e salvaguardia delle pertinenze a verde, recupero di spazi e strutture da destinare alla pubblica fruizione (mostre, sale per convegni). Residenza privata e strutture ricettive, superficie territoriale (St) 9.871 mq.

Il comparto viene suddiviso in tre sub-aree. (sub a, sub b, sub c).

Superficie territoriale	mq. 9.871
Classe di fattibilità geologica	2A-3A

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	S.S. "Regina", area oltre il tracciato della strada
Superficie territoriale	mq. 1.518
Classe di fattibilità geologica	2A

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 1.140
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### A - In generale:

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### B - In particolare:

Ammessa nuova edificazione (a destinazione residenziale e ricettiva).

## R.F.R. - 1bL

### DESCRIZIONE DELL'AMBITO ED OBIETTIVI (R.F.R. 1L nel complesso)

Mantenimento e salvaguardia delle pertinenze a verde, recupero di spazi e strutture da destinare alla pubblica fruizione (mostre, sale per convegni). Residenza privata e strutture ricettive, superficie territoriale (St) 9.871 mq.

Il comparto viene suddiviso in tre sub-aree. (sub a, sub b, sub c).

Superficie territoriale	mq. 9.871
Classe di fattibilità geologica	2A-3A

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	S.S. "Regina"
Superficie territoriale	mq. 5.136
Classe di fattibilità geologica	2A

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	----
H. max	----
Densità arborea	---- (Parco di Villa Monastero)
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

----

## R.F.R. - 1cL

### DESCRIZIONE DELL'AMBITO ED OBIETTIVI (R.F.R. 1L nel complesso)

Mantenimento e salvaguardia delle pertinenze a verde, recupero di spazi e strutture da destinare alla pubblica fruizione (mostre, sale per convegni). Residenza privata e strutture ricettive, superficie territoriale (St) 9.871 mq.

Il comparto viene suddiviso in tre sub-aree. (sub a, sub b, sub c).

Superficie territoriale	mq. 9.871
Classe di fattibilità geologica	2A-3A

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Carove
Superficie territoriale	mq. 3.217
Classe di fattibilità geologica	2A - 3A

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	esistente
H. max	esistente
Densità arborea	---- (Parco di Villa Monastero)
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### A - In generale:

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### B - In particolare:

Recupero e ristrutturazione delle strutture esistenti di Villa Monastero con destinazione residenziale e terziario-ricettiva.



## R.F.R. - 1aM

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Pola
Superficie territoriale	mq. 2.898
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 1.300
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Tipologie edilizie mono o bi-familiari.

L'edificazione deve essere impostata coerentemente con le disposizioni dettate per l'ambito RFR1bM. Accesso dal parcheggio di via Pola. Criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima previsti dalle indicazioni di piano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco.

*Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 17M*

## R.F.R. - 1bM

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Pola
Superficie territoriale	mq. 2.400
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 900
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Tipologie edilizie mono o bi-familiari.

Accesso da via della Piana. Cessione gratuita area a destinazione pubblica all'intersezione con Via Pola conformemente alla D.G.C. 15.12.2017 n. 202 di adozione del P.A.

**Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ “Repertorio”: zona APGn, scheda n°. 18M**

## R.F.R. - 2bM

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via della Piana
Superficie territoriale	mq. 1.664
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 750
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Tipologie edilizie mono o bi-familiari.

Criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima previsti dalle indicazioni di piano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco.

**Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 15M**

## R.F.R. - 4aM

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via della Piana
Superficie territoriale	mq. 1.989
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	Media

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 1.175
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Tipologie edilizie mono o bi-familiari.

Criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima previsti dalle indicazioni di piano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco.

**Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 11M**

## R.F.R. - 1T

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via F. Sala
Superficie territoriale	7.039 mq
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	2 – Medio alta

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	2.000 mc.
H. max	6,50 mt.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Mc. 1.350 edilizia libera, mc. 650 edilizia convenzionata.

Realizzazione del raccordo stradale fra via F. Sala e via M. Grappa.

*Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n°. **14T***

## R.F.R. - 2aT

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via U. Ricci
Superficie territoriale	1.363 mq
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	1 – Media

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	385 mc.
H. max	6,50 mt.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Mc. 385 edilizia libera.

Inedificabilità lotto contrassegnato da asterisco nell'ambito PAVR a Volesio.

*Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n°. 10T*

## R.F.R. - 2bT

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via U. Ricci
Superficie territoriale	1.834 mq
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	1 – Media

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	1.000 mc.
H. max	6,50 mt.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Mc. 1.000 edilizia convenzionata.

*Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 10T*

## R.F.R. - 4T

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	S.S. Regina
Superficie territoriale	1.801 mq
Classe di fattibilità geologica	2 - 3
Classe di sensibilità paesistica	5 – Rilevante

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	6.800 mc.
H. max	Esistente
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie (> 250 mq.) e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Mc. 6.800 funzioni residenziali, ristoro/commerciali.

Concorso finanziario da determinarsi in sede di Piano Attuativo e comunque riguardante la realizzazione della strada e del parcheggio a monte (o in prossimità).

*Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona APGn, scheda n° 18T*



## R.F.R. - 5T

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	S.S. Regina
Superficie territoriale	630 mq
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	5 – Rilevante

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	4.995 mc
H. max	Esistente
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie (> 250 mq.) e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Mc. 4.995 funzioni residenziali, ristoro/commerciali.

Concorso finanziario da determinarsi in sede di Piano Attuativo e comunque riguardante la realizzazione della strada e del parcheggio a monte (o in prossimità).

*Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona **APGn**, scheda n°. 17T*

## R.F.R. - 6T

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via U. Ricci deriv.
Superficie territoriale	1.100 mq
Classe di fattibilità geologica	2 – 3 - 4
Classe di sensibilità paesistica	1 – Media

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	600 mc.
H. max	6,50 mt.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Ripristino ad uso pubblico del sentiero che da via U. Ricci raggiunge la località Cardani; tutela e valorizzazione anche con funzione agricolo/ambientale di pubblico interesse, ivi compresa la fruizione delle aree attraversate.

*Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”: zona APGn, scheda n°. 8T*

## R.F.R. - 7T

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Bolvedro
Superficie territoriale	3.363 mq
Classe di fattibilità geologica	2
Classe di sensibilità paesistica	2 – Medio alta

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	5.803 mc esistenti + 369 mc. aggiuntivi
H. max	Esistente
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b>non ammesse</b>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- Cubature distribuite in organismi edilizi, preferibilmente mono o bifamiliari, salvo possibili deroghe specificatamente motivate da interessi generali e tecnico/economici, conformemente alle prescrizioni soprasssegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché di seguito descritti.

#### **B - In particolare:**

Adeguata dotazione di posti auto pubblici; prezzi di vendita convenzionati per posti auto/box a favore dei soggetti residenti in frazione Bolvedro; riqualificazione vicolo S. Giuliano (pavimentazione, illuminazione e sottoservizi) da aprire al pubblico; rettifica e allargamento della S.S. n°. 340 compresi marciapiede larghezza minima ml 1,50 ed ampliamento con messa in sicurezza dell'incrocio con via F. Sala.

## R.F.T.R. - 10

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Vaccani
Superficie territoriale	mq. 1.698

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	esistente
H. max	esistente
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Richiamate la L.R. 17.07.07 n°. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e le definizioni elencate nell'art. 6, L.17.05.83 n°. 217 come sostituita dalla L. 29.03.01 n°. 135 e s.m.i., non sono consentite le destinazioni residenziali ove non quantitativamente specificate dai singoli ambiti, primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali); le strutture di vendita eccedenti mq. 500, quelle terziarie se non di servizio (abitativo, direzionale, commerciale, amministrativo, gestionale-ricreativo, nei limiti del 25% della s.l.p. autorizzabile) al settore turistico-ricettivo.

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunali secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

## R.F.T.R. - 20

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	S.S. Regina
Superficie territoriale	mq. 4.138

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	mc. 6.700 compreso esistente
H. max	Vedi prescrizioni successive speciali
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Richiamate la L.R. 17.07.07 n°. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e le definizioni elencate nell'art. 6, L.17.05.83 n°.217 come sostituita dalla L. 29.03.01 n°. 135 e s.m.i., non sono consentite le destinazioni residenziali ove non quantitativamente specificate dai singoli ambiti, primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali);le strutture di vendita eccedenti mq. 500, quelle terziarie se non di servizio (abitativo, direzionale, commerciale, amministrativo, gestionale-ricreativo, nei limiti del 25% della s.l.p. autorizzabile) al settore turistico-ricettivo.

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### **A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunali secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

#### **B - In particolare:**

Negli edifici esistenti alla data di adozione del PGT di Ossuccio è ammessa la ristrutturazione edilizia con destinazione residenziale fino al 50% del volume esistente. H max consentito fino a quota aerofotogrammetrica 224 mt. s.l.m., n. 3 piani H 9,50 mt. Oltre tale quota (224 mt. s.l.m.) n. 2 piani H. 6,50 mt. Mantenimento di un cono prospettico di salvaguardia ambientale del lago verso la torre per una larghezza non inferiore a mt. 15,00 da collocarsi sul lato est della proprietà; mantenimento del tracciato dell'antica via regina con salvaguardia dello stesso. Realizzazione nuovo collegamento pedonale tra la via dei Ronchi e S.S. Regina in sostituzione di quello esistente e conseguente riqualificazione del tratto pedonale sino alla via Santuario. Gli ampliamenti ammessi siano coerenti per tipologia, sistemi costruttivi

e materiali degli edifici esistenti e caratteristici dei luoghi. L'intervento dovrà essere prioritariamente subordinato a quanto contenuto nell'allegato geologico. Sia il Piano Attuativo che il conseguente titolo abilitativo dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per la valutazione paesaggistica; il parere della Soprintendenza è vincolante.

## R.F.G. - 1L

### DESCRIZIONE DELL'AMBITO ED OBIETTIVI

localizzazione	L'ambito si colloca al margine nord dell'urbanizzato comunale, oltre la frazione di Masnate.
stato di fatto	L'ambito di riqualificazione è costituito dal complesso religioso dell'Abbazia dell'Acquafredda. L'area in oggetto ospita un'abbazia, edificio vincolato e tutelato dal D.lgs 42/04 ex L.1089/39 ed altri edifici, un tempo adibiti a convento e stalle. Oggi il complesso è parzialmente abitato da una comunità che si occupa della conservazione e della piccola manutenzione del complesso.

- ripristino del polo religioso, restauro conservativo e ristrutturazione degli spazi;
- Adeguamento e miglioramento degli spazi per la sosta esistenti;
- Recupero dei manufatti esistenti per attività ad uso conventuale (laboratori) e realizzazione di un nuovo spazio destinato ad una ricettività di tipo religiosa-formativa (300 mq)

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Acquafredda
Superficie territoriale	mq. 13.066
Classe di fattibilità geologica	3B – 3C - 4C

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	Esistente - incremento max 900 mc
Destinazione funzionali <b><u>non ammesse</u></b>	Secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g) e in ogni caso quelle non rientrino nella conservazione e valorizzazione dei caratteri storico-culturali nonché morfologico-naturalistici dei siti

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche. Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio. Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

**A - In generale:**

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

**B - In particolare:**

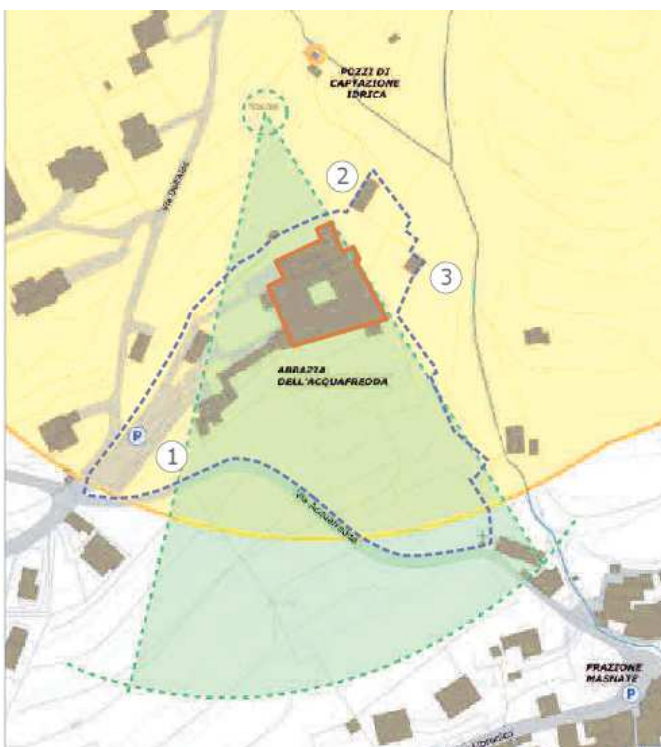
Ripristino del polo religioso, restauro conservativo e ristrutturazione degli spazi; adeguamento e miglioramento degli spazi per la sosta esistenti; recupero dei manufatti esistenti per attività ad uso conventuale (laboratori) e realizzazione di un nuovo spazio destinato ad una ricettività di tipo religiosa-formativa (300 mq). Gli interventi ammessi sono: abbazia - restauro conservativo e ristrutturazione per l'abbazia mediante Piano attuativo convenzionato; zona 1 - nuova edificazione (900 mc massimi, H. max mt. 6,50) ad uso ricettivo/foresteria e realizzazione di percorsi verticali (ascensori) di collegamento con l'Abbazia; zona 2 - 3 - recupero dei manufatti esistenti e la conversione in spazi a servizio dell'abbazia (laboratori e attività conventuali). in relazione al particolare contesto ambientale, architettonico e culturale oggetto di riqualificazione, l'inserimento paesaggistico delle nuove strutture dovrà essere realizzato secondo quanto previsto dagli art.10 e art.18 comma 3, lett.a del PTCP che prevedono particolari indirizzi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e artistico. La fascia di rispetto inedificabile coincide con il cono ottico riportato in cartografia.

## SCHEMA ELEMENTI DESCRITTIVI E PROGETTUALI

vincolo salvaguardia



Viene individuato e delineato il perimetro di un cono ottico di salvaguardia e tutela dell'Abbazia. Tale vincolo servirà a preservare la vista del comparto religioso da nuove edificazioni più a valle. Entro il perimetro di tutela saranno vietate nuove piantumazioni. E' consentita la manutenzione ordinaria /straordinaria delle balze e dei muri di contenimento







## R.F.G. - 2L

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Dosso del Lavedo
Superficie territoriale	mq. 24.997
Classe di fattibilità geologica	3B – 3E

### PARAMETRI EDIFICATORI

Volume assoluto	esistente
H. max	esistente
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g) e in ogni caso quelle non rientrino nella conservazione e valorizzazione dei caratteri storico-culturali nonché morfologico-naturalistici dei siti

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche. Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio. Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### A - In generale:

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

#### B - In particolare:

Le attrezzature pubbliche o private dovranno avere specifico indirizzo turistico-ricreativo (strutture agrituristiche e didattiche). Adeguamento del tracciato di collegamento tra l'ambito e la Strada Statale Regina. Mantenere e privilegiare una fruizione pedonale dell'ambito. Conversione dei manufatti esistenti in strutture ricettive e di servizio ad attività didattico-culturali (agriturismo, fattoria didattica). Proseguimento del progetto sperimentale di olivicoltura. L'area di progetto è ricompresa all'interno del perimetro di Rete Ecologica con lo scopo di salvaguardarne l'alto valore paesaggistico e ambientale. Gli interventi dovranno essere coerenti con quanto previsto dall'art.11 delle NtA del PTCP della Provincia di Como.

## R.F.P.F. - 1L

### IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO

Localizzazione	Via Diaz – S.S. “Regina”
Superficie territoriale	mq. 9.707
Classe di fattibilità geologica	2B - 3A – 4A

### PARAMETRI EDIFICATORI

S.L.P. max	esistente + 30%
H. max	esistente
Destinazione funzionali <u>non ammesse</u>	Attività primarie (rurali), secondarie (industriali ed artigianali di produzione) tecnologicamente inquinanti, terziarie costituenti medie, eccedenti mq 800 e grandi strutture di vendita, secondo le definizioni del D.Lgs. 114/98 art. 4 primo comma lett. f)

### PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla disciplina impressa dall'art. 14 delle NTA secondo le rispettive perimetrazioni cartografiche. Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle suddette norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio. Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

#### A - In generale:

- I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

#### B - In particolare:

Da definirsi infase attuativa la distribuzione e la consistenza delle destinazioni funzionali non negate.