



Città di Cernobbio
Provincia di Como

Variante al Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

Disposizioni di attuazione

24 febbraio 2017

Indice

<u>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</u>	5
<u>Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia</u>	5
<u>Articolo 2. Elaborati costitutivi</u>	5
<u>TITOLO II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO</u>	6
<u>Articolo 3. Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica</u>	6
<u>CAPO I – SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE</u>	7
<u>Articolo 4. Ambiti boscati</u>	7
<u>Articolo 5. Ambiti agricoli</u>	9
<u>Articolo 6. Edifici esistenti in territorio agricolo</u>	12
<u>Articolo 7. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica</u>	15
<u>CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO</u>	18
<u>Articolo 8. Nuclei di antica formazione</u>	18
<u>Articolo 9. Nuclei di formazione rurale</u>	22
<u>Articolo 10. Ville con parco</u>	26
<u>Articolo 11. Ambiti residenziali di valore paesaggistico</u>	32
<u>Articolo 12. Ambiti residenziali di recente formazione</u>	35
<u>Articolo 13. Ambiti consolidati a funzione ricettiva</u>	40
<u>Articolo 14. Ambiti consolidati a funzione terziaria</u>	44
<u>Articolo 15. Ambiti consolidati a funzione produttiva</u>	46
<u>Articolo 16. Ambiti dei piani attuativi vigenti</u>	49
<u>Articolo 17. Ambiti di trasformazione</u>	50
<u>CAPO III – SISTEMA INFRASTRUTTURALE</u>	51
<u>Articolo 18. Servizi a supporto della mobilità</u>	51
<u>TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI</u>	52
<u>Articolo 19. Disposizione transitoria</u>	52

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Finalità, contenuti ed efficacia

1.1. Il Piano delle Regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

1.2. Il Piano delle Regole:

- individua e disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- individua e disciplina le aree non urbanizzate sulla base della classificazione tra ambiti agricoli, ambiti di interesse ambientale e paesaggistico e ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;
- individua e disciplina le aree interessate da vincoli e tutele;
- individua e disciplina gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia sulla base della normativa statale e regionale e sulla base delle indicazioni derivanti da strumenti di pianificazione sovracomunale;
- individua le aree regolate da provvedimenti amministrativi approvati in data antecedente al Piano di Governo del Territorio alle quali non si applica la presente disciplina;
- individua, unitamente allo Studio Geologico idrogeologico e sismico del territorio comunale e allo Studio del Reticolo Idrico Minore, i vincoli per la difesa del suolo, disciplinando gli interventi ammessi.

1.3. Le previsioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.4. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 2. Elaborati costitutivi

2.1. Il Piano delle Regole è costituito dalla presente disciplina normativa e dagli elaborati cartografici.

2.2. Il Piano delle Regole è integrato dai seguenti documenti:

- Studio Geologico idrogeologico e sismico e relative norme tecniche;
- Studio Reticolo Idrico Minore e relativo regolamento;

2.3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

TITOLO II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Articolo 3. Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica

3.1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del Piano delle Regole, è suddiviso in sistema paesistico ed ambientale, sistema insediativo, sistema infrastrutturale.

3.2. Il sistema paesistico ed ambientale, coincidente con il territorio extraurbano, è suddiviso in:

- ambiti boscati;
- ambiti agricoli;
- edifici esistenti in territorio agricolo;
- ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

3.3. Il sistema insediativo, coincidente con il territorio urbano, è suddiviso in:

- nuclei di antica formazione;
- nuclei di formazione rurale;
- ville con parco;
- ambiti residenziali di valore paesaggistico;
- ambiti residenziali di recente formazione;
- ambiti consolidati a funzione ricettiva;
- ambiti consolidati a funzione terziaria;
- ambiti consolidati a funzione produttiva;
- ambiti dei piani attuativi vigenti;
- ambiti di trasformazione.

3.4. Al sistema infrastrutturale appartengono:

- servizi a supporto della mobilità.

CAPO I – SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Articolo 4. Ambiti boscati

4.1. Definizione e obiettivi

4.1.1. Gli ambiti boscati comprendono le parti del territorio extraurbano interessate dagli habitat forestali, comprese le aree con masse arboree in vegetazione, gli ambiti territoriali incolti o in fase di ripopolamento comunque vincolati a bosco, le radure in via di colonizzazione e le aree destinate al rimboschimento e al consolidamento delle formazioni boschive.

4.1.2. Il piano riconosce gli ambiti boscati negli habitat e nelle tipologie forestali individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Lario Intelvese.

4.1.3. Le disposizioni normative per gli ambiti boscati sono finalizzate alla tutela e alla valorizzazione degli habitat forestali con funzione protettiva, naturalistica, produttiva e multifunzionale così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale.

4.1.4. La tutela e la valorizzazione dei boschi sono perseguite attraverso specifici modelli di trattamento selvicolturale, tendenti a favorire l'affermazione delle specie autoctone, la varietà nella composizione e la coerenza con le "Tipologie forestali potenziali" così come definite da Regione Lombardia. I modelli selvicolturali sono differenziati sulla base della tipologia forestale e della funzione del bosco.

4.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

4.2.1. Negli ambiti boscati la vocazione funzionale ammessa è quella forestale.

4.2.2. All'interno degli ambiti boschivi e di rimboschimento è fatto salvo il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data del 15.04.2014 (data di avvio del procedimento di Variante al PGT) o, unicamente, la variazione della destinazione stessa nella sola direzione ammessa dal Piano di Indirizzo Forestale.

4.3. Modalità di intervento

4.3.1. Gli interventi negli ambiti boscati sono disciplinati dalle disposizioni normative del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Lario Intelvese e dalla legislazione vigente in materia.

4.3.2. Ogni alterazione, modificazione o riduzione demolitiva, totale o parziale, della massa vegetazionale e tutti gli interventi di trasformazione relativi agli ambiti boscati devono

avvenire nel rispetto delle disposizioni normative riguardanti la trasformazione dei boschi del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Lario Intelvese.

4.3.3. Gli interventi di trasformazione del bosco prevedono l'obbligo di misure di compensazione nei rapporti e valori stabiliti dal Piano di Indirizzo Forestale.

4.3.4. Negli ambiti boscati sono vietate nuove costruzioni ed interventi di ampliamento degli edifici esistenti alla data del 14.04.2014 (data di avvio del procedimento di Variante al PGT).

4.3.5. Per i fabbricati esistenti negli ambiti boscati, quando non funzionali all'uso agricolo, è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in essere alla data del 15.04.2014 (data di avvio del procedimento di Variante al PGT). Per tali fabbricati sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

4.3.6. Negli ambiti boscati nessun movimento di terra può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.

4.3.7. Gli interventi negli ambiti boscati sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

4.3.8. Negli ambiti boscati è ammessa la trasformazione ai fini areali o agricoli delle aree in cui sia riscontrabile la presenza di antichi terrazzamenti, secondo quanto previsto dalle disposizioni normative del Piano di Indirizzo Forestale.

4.4. *Prescrizioni specifiche*

4.4.1. Negli ambiti boscati la delimitazione dei confini di proprietà è ammessa unicamente mediante recinzioni con paline e rete metallica, prive di zoccolo ed opportunamente mascherate da siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico soltanto per esigenze di tutela limitatamente alle aree edificate, alle strutture agricole aziendali e alle relative pertinenze, nonché a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate.

4.4.2. Gli interventi relativi alla viabilità agro-silvo-pastorale esistente all'interno degli ambiti boscati, così come individuata dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Lario Intelvese, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

4.4.3. Negli ambiti boscati è vietato alterare la morfologia dei terreni terrazzati. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, questi devono essere oggetto di ripristino paesaggistico.

4.4.4. All'interno di tali ambiti devono essere salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico, nonché i sentieri e i percorsi di interesse storico paesistico e panoramico e le visuali paesistiche più significative.

4.4.5. Al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente agricolo e naturale, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni legislative vigenti in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, è ammessa la costruzione di volumi tecnici a servizio del fondo per il ricovero delle relative attrezzature, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno essere interrati o seminterrati, di superficie non eccedente i 10 mq e di altezza interna non superiore a 2,20 m. Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista e coperture ricondotte ai tipi costruttivi e ai materiali locali tradizionali. In ogni caso tali manufatti non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.

4.4.6. Gli interventi riferiti ai fabbricati esistenti devono fare riferimento a quanto indicato nella Guida alla manutenzione e al recupero dell'architettura rurale Intelvese, redatta dalla Comunità Montana Lario Intelvese.

Articolo 5. Ambiti agricoli

5.1. Definizione e obiettivi

5.1.1. Gli ambiti agricoli si riferiscono alle aree che, per caratteri fisici, valore agronomico e produttività, sono destinate all'attività agricola, agli impianti strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività principale nonché agli edifici adibiti a residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda agricola.

5.1.2. Le disposizioni normative per gli ambiti agricoli sono volte alla salvaguardia dei fattori produttivi del suolo, al mantenimento e al consolidamento del settore primario, alla tutela e al recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, alla diversificazione dell'economia rurale con lo sviluppo di attività compatibili (agriturismo e turismo rurale, agricoltura sociale, agricoltura didattica, ecc.) che, nel rispetto dei valori paesaggistico e ambientali e degli ambiti di elevata naturalità, concorrano alla riqualificazione del territorio rurale e alla sua fruibilità.

5.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

5.2.1. Negli ambiti agricoli la destinazione d'uso prevalente è quella agricola comprensiva di tutte le attività ritenute complementari a quella agricola dalle disposizioni legislative e normative vigenti.

5.3. Modalità di intervento

5.3.1. Negli ambiti agricoli sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività stesse, quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dalla legislazione regionale vigente.

5.3.2. Gli interventi negli ambiti agricoli si attuano nel rispetto delle presenti disposizioni e delle leggi vigenti in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.

5.3.3. Per i fabbricati esistenti negli ambiti agricoli, quando funzionali all'uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.

5.3.4. Gli ampliamenti sono ammessi e concessi nel rispetto di quanto previsto dalle disposizioni legislative vigenti.

5.3.5. La costruzione di nuovi edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

5.3.6. La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da idonea documentazione che dimostri la congruità della destinazione dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali dell'azienda e dei suoi programmi aziendali di sviluppo.

5.3.7. Negli ambiti agricoli gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante procedimento edilizio diretto nel rispetto dei presupposti soggettivi e oggettivi indicati dalle disposizioni legislative vigenti.

5.3.8. Su tutte le aree computate a fini edificatori è istituito un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

5.3.9. Negli ambiti agricoli nessun movimento di terra può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.

5.3.10. Per i fabbricati esistenti negli ambiti agricoli, quando non funzionali all'uso agricolo, è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in essere alla data del 15.04.2014 (data di avvio del procedimento di Variante al PGT). Per tali fabbricati sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

5.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

5.4.1. Negli ambiti agricoli gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in caso di nuova costruzione o di ampliamento, non possono superare i limiti previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

5.4.2. Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima (H max) = 7,0 metri

5.5. *Prescrizioni specifiche*

5.5.1. Le soluzioni progettuali cui ricondurre interventi di ampliamento e nuova costruzione devono ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia sotto il profilo paesistico, sia con riferimento agli aspetti tipologici ed ambientali.

5.5.2. Tutti gli interventi devono tendere alla conservazione, al recupero degli elementi tipologici, morfologici ed edilizi e dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione deve comunque rispettare i caratteri costruttivi della tradizione locale e la compatibilità con le strutture preesistenti.

5.5.3. Negli ambiti agricoli è vietato alterare la morfologia dei terreni terrazzati. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, questi devono essere oggetto di ripristino paesaggistico.

5.5.4. All'interno di tali ambiti devono essere salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico, nonché i sentieri e i percorsi di interesse storico paesistico e panoramico e le visuali paesistiche più significative.

5.5.5. Al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente agricolo e naturale, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalle disposizioni legislative vigenti, è ammessa la costruzione di volumi tecnici a servizio del fondo per il ricovero delle relative attrezzature, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti devono essere interrati o seminterrati, di superficie non eccedente i 10 mq e di altezza interna non superiore a 2,20 m. Le parti fuori terra devono rivelare paramenti murari in pietra a vista e coperture ricondotte ai tipi costruttivi e ai materiali locali tradizionali. In ogni caso tali manufatti non possono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.

5.5.6. Nell'intorno degli insediamenti agricoli non è ammesso incrementare la dimensione della viabilità vicinale e poderale né procedere ad asfaltature.

5.5.7. Gli interventi relativi alla viabilità agro-silvo-pastorale esistente all'interno degli ambiti agricoli, così come individuata dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Lario Intelvese, devono avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

5.5.8. Negli ambiti agricoli è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione degli apparati arborei ed arbustivi esistenti. È vietata la distruzione anche parziale di tali apparati, salvo accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in sede di autorizzazione, fatte salve le disposizioni normative del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Lario Intelvese.

5.5.9. Negli ambiti agricoli la delimitazione dei confini di proprietà è ammessa unicamente mediante recinzioni con paline e rete metallica, prive di zoccolo ed opportunamente mascherate da siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico soltanto per esigenze di tutela limitatamente alle aree edificate, alle strutture aziendali e alle relative pertinenze, nonché a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate.

5.5.10. Negli ambiti agricoli, laddove possibile, devono essere prioritariamente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica avvalendosi, a tal fine, degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia e dei contenuti delle disposizioni normative vigenti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como. Negli interventi devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP di Como.

5.5.11. Gli interventi riferiti ai fabbricati esistenti o da realizzare negli ambiti agricoli devono fare riferimento a quanto indicato nella Guida alla manutenzione e al recupero dell'architettura rurale Intelvese, redatta dalla Comunità Montana Lario Intelvese.

Articolo 6. Edifici esistenti in territorio agricolo

6.1. Definizione e obiettivi

6.1.1. Gli edifici esistenti in territorio agricolo identificano i fabbricati esistenti alla data del 15.04.2014 (data di avvio del procedimento di Variante al PGT) aventi destinazione d'uso diversa da quella agricola, non funzionali alla conduzione del fondo e non adibiti a residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda agricola.

6.1.2. Le disposizioni normative per gli edifici esistenti in territorio agricolo sono volte a promuovere la valorizzazione e la fruibilità del paesaggio aperto, nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali che concorrono alla sua qualificazione, dei fattori produttivi dei suoli agricoli e della funzionalità degli habitat forestali.

6.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

6.2.1. Per gli edifici esistenti in territorio agricolo la destinazione d'uso è quella esistente alla data del 15.04.2014 (data di avvio del procedimento di Variante al PGT).

6.2.2. Sono ritenute ammissibili modifiche della destinazione d'uso unicamente nella direzione agricola e turistico ricettiva non alberghiera, nella sola accezione di spazio di ristoro ed ospitalità (locande, ostelli, bed&breakfast, foresterie lombarde, rifugi), finalizzate a promuovere il mantenimento ed il consolidamento del settore primario nonché la fruibilità del territorio agricolo e boschivo e del patrimonio paesistico ed ambientale di Cernobbio e ad ostacolare il degrado e l'abbandono dei fabbricati esistenti.

6.2.3. Modifiche della destinazione d'uso sono consentite qualora le stesse siano tali da non apportare alterazioni alla natura e all'impianto originario dei luoghi e degli edifici esistenti ma, al contrario, da consentirne il recupero e la rivitalizzazione tanto in termini funzionali ed architettonici, quanto in termini relazionali e percettivi.

6.2.4. I mutamenti di destinazione d'uso devono garantire l'ininfluenza in termini di viabilità e di accessi, al fine di non determinare fattori di pressione antropica in grado di gravare negativamente sulla qualità del contesto paesistico ed ambientale con cui gli edifici entrano in rapporto.

6.2.5. La compatibilità delle nuove destinazioni d'uso deve essere dimostrata attraverso verifica del carico urbanistico indotto dalle funzioni in termini di incidenza quantitativa e di distribuzione temporale, nonché da una accurata valutazione degli effetti sui fabbricati, sulla viabilità di accesso e, in generale, sul contesto circostante.

6.2.6. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e delle dotazioni private solo nei casi in cui è previsto un incremento del carico insediativo. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

6.2.7. Sono ritenute ammissibili modifiche della destinazione d'uso nella direzione residenziale unicamente per gli interventi finalizzati alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, ovvero al conseguimento dei requisiti per l'abitabilità ai fini dell'esclusiva utilizzazione da parte del proprietario.

6.3. Modalità di intervento

6.3.1. Per gli edifici esistenti in territorio agricolo individuati dal Piano di Governo del Territorio, legittimamente realizzati o condonati, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento anche se non sussistono i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

6.3.2. Gli interventi di ampliamento devono essere finalizzati esclusivamente alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, ovvero al conseguimento dei requisiti per l'abitabilità ai fini dell'esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, nonché a garantire la fruibilità delle

strutture esistenti ai fini turistico ricettivi non alberghieri, compatibilmente con gli indirizzi di tutela paesaggistica del Piano Paesaggistico Regionale.

6.3.3. Gli interventi di ampliamento sono vincolati alla verifica del rispetto delle disposizioni vigenti in ordine agli scarichi.

6.3.4. Per gli edifici esistenti in territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

- a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento edilizio;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia;
- c. mediante piano urbanistico attuativo è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione del volume esistente o di nuova costruzione a seguito di demolizione.

6.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

6.4.1. Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati o condonati nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti, per una sola volta e limitatamente ai casi in cui non si sia fatto ricorso a misure "una tantum" derivanti da precedenti strumenti urbanistici, ampliamenti volumetrici nelle seguenti dimensioni massime:

- a. per i soli interventi di adeguamento igienico sanitario e per il conseguimento dei requisiti di abitabilità è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento dei parametri dimensionali riferiti alla superficie minima netta di abitazione a pianta libera (monocale) di 28 mq come stabilita dal Regolamento Locale di Igiene;
- b. per interventi finalizzati alla fruibilità turistica, ricreativa e ricettiva è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di una volumetria massima di 225 mc limitatamente agli edifici aventi una volumetria esistente pari ad almeno 95 mc.

6.4.2. Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima (H max) = 7,0 metri

6.4.3. Per gli edifici esistenti in territorio agricolo non sono ammessi ulteriori incrementi volumetrici derivati dalle misure di incentivazione definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

6.5. Prescrizioni specifiche

6.5.1. Le soluzioni progettuali cui ricondurre interventi di ampliamento devono ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia sotto il profilo paesistico, sia con riferimento agli aspetti tipologici ed ambientali.

6.5.2. Tutti gli interventi devono tendere alla conservazione, al recupero degli elementi tipologici, morfologici ed edilizi e dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione deve comunque rispettare i caratteri costruttivi della tradizione locale e la compatibilità con le strutture preesistenti.

6.5.3. Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree verdi esistenti, al fine di mantenere inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento.

6.5.4. Nell'intorno degli edifici esistenti in territorio agricolo non è ammesso incrementare la dimensione della viabilità vicinale esistente né procedere ad asfaltature o alterare le caratteristiche dei sentieri e dei percorsi esistenti.

6.5.5. Gli interventi relativi edifici esistenti in territorio agricolo sono sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

6.5.6. Per gli edifici esistenti in territorio agricolo la delimitazione dei confini di proprietà è ammessa unicamente mediante recinzioni con paline e rete metallica, prive di zoccolo ed opportunamente mascherate da siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, soltanto per esigenze di tutela limitatamente agli edifici e ai relativi spazi pertinenziali.

6.5.7. Gli interventi riferiti ai fabbricati esistenti devono fare riferimento a quanto indicato nella Guida alla manutenzione e al recupero dell'architettura rurale Intelvese, redatta dalla Comunità Montana Lario Intelvese.

Articolo 7. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

7.1. Definizione e obiettivi

7.1.1. Gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica comprendono aree fortemente connotate sotto il profilo idrogeologico, morfologico ed ambientale alle quali il piano attribuisce un ruolo di equilibrio ecologico e di presidio e difesa del territorio naturale. Esterni al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, proprio per le caratteristiche che li contraddistinguono, non risultano idonei agli usi urbanistici.

7.1.2. Le disposizioni normative per gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica sono volte alla salvaguardia dello stato di fatto dei luoghi, alla valorizzazione dei caratteri paesaggistico e ambientali che li qualificano, al mantenimento della morfologia e della

conformazione naturale del suolo e alla conservazione e cura degli elementi che appartengono al sistema paesistico ed ambientale.

7.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

7.2.1. Per gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica gli usi consentiti sono quelli riconducibili al sistema paesistico ambientale.

7.2.2. È fatto salvo il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data del 15.04.2014 (data di avvio del procedimento di Variante al PGT).

7.3. Modalità di intervento

7.3.1. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- ripristino e miglioramento ambientale di contesti degradati;
- opere di regimazione e difesa idrogeologica;
- rimboschimento e consolidamento delle formazioni boschive;
- qualificazione e potenziamento degli elementi ecologici presenti e potenziali;
- manutenzione e ripristino dei terrazzamenti e degli elementi di caratterizzazione degli habitat agricoli e naturali;
- recupero e manutenzione del sistema dei sentieri e dei percorsi esistenti.

7.3.2. Per gli edifici ricadenti nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.3.3. Non sono ammessi interventi di trasformazione d'uso del suolo, di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti.

7.3.4. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica nessun movimento di terra può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.

7.3.5. Gli interventi negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

7.4. Prescrizioni specifiche

7.4.1. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica è vietato alterare la morfologia dei terreni terrazzati. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, questi devono essere oggetto di ripristino paesaggistico.

7.4.2. All'interno di tali ambiti devono essere salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi del paesaggio agricolo di interesse storico testimoniale e paesistico (muretti a secco, gradoni terrazzati, rogge, sorgenti, casottini agricoli, sestì di impianto, ecc.), nonché i sentieri e i percorsi di interesse storico paesistico e panoramico e le visuali paesistiche più significative.

7.4.3. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione degli apparati arborei ed arbustivi esistenti. È vietata la distruzione anche parziale di tali apparati, salvo accertati motivi in ordine alla sicurezza e alla cura degli stessi da documentare in sede di autorizzazione, fatte salve le disposizioni normative del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Lario Intelvese.

7.4.4. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, laddove possibile, devono essere prioritariamente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica avvalendosi, a tal fine, degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia e dei contenuti delle disposizioni normative vigenti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como. Negli interventi devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP di Como.

CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 8. Nuclei di antica formazione

8.1. Definizione e obiettivi

8.1.1. I nuclei di antica formazione identificano e comprendono il tessuto edilizio di impianto storico caratterizzato da isolati compatti, con edifici allineati su strada e a formare corti e spazi interni e le parti del territorio rappresentate anche da singoli manufatti edilizi che presentano un particolare valore dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici ed architettonici, anche in relazione all'identità sociale e culturale di Cernobbio e al senso e al significato assunto nella memoria collettiva.

8.1.2. Per gli ambiti inclusi nel nucleo di antica formazione il piano prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici e morfologici e delle destinazioni d'uso, finalizzando gli interventi edilizi ed urbanistici al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, architettonici e morfologici originari e ancora riconoscibili nei tessuti esistenti;
- preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente e delle complementari funzioni commerciali e ricettive;
- conservazione, restauro e valorizzazione degli edifici e dei complessi di edifici di particolare valore storico ed architettonico, siano essi oggetto di specifico vincolo di tutela o meritevoli di valorizzazione per il loro ruolo storico, morfologico, funzionale e simbolico;
- manutenzione e valorizzazione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree a verde) ed interni (corti, parchi e giardini) e dei percorsi di relazione esistenti;
- eliminazione delle superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico ed architettonico e che contrastino con la comprensione dell'impianto originario e dei valori ambientali del contesto in cui sono poste in essere;
- riqualificazione degli edifici privi di valori riconoscibili ed incoerenti rispetto al tessuto di impianto storico anche attraverso interventi di demolizione con ricostruzione;
- riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

8.1.3. Nei nuclei di antica formazione costituiscono elementi da salvaguardare i seguenti aspetti di connotazione architettonica, simbolica e percettiva:

- gli edifici tipologicamente e storicamente rilevanti, l'impianto e i caratteri morfologici del tessuto edilizio;
- gli elementi di connotazione stilistica ed architettonica;
- gli elementi decorativi artistici ed architettonici;

- i materiali e le tecniche costruttive relative alle soluzioni tecniche di elevata qualità strutturale, architettonica e storica;
- gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti tra i fabbricati ed il contesto in cui sono inseriti.

8.1.4. Gli elementi di valore architettonico, tipologico, stilistico, simbolico e percettivo devono essere salvaguardati nella loro consistenza e leggibilità, preservandone l'identità e i caratteri di singolarità ed integrità che ne determinano l'individuazione e la riconoscibilità; sono quindi da escludere tutti gli interventi che possano compromettere i predetti caratteri del bene in sé e i rapporti di reciprocità con gli elementi presenti al contorno.

8.1.5. Fanno parte dei nuclei di antica formazione i beni, gli edifici o i complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché gli edifici di interesse storico ed architettonico ritenuti meritevoli di tutela.

8.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

8.2.1. Nei nuclei di antica formazione non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione commerciale (T) usi T2, T3, T5, T6
- funzione produttiva (P) usi P2, P3
- funzione agricola (A) tutti gli usi

8.2.2. Sono ritenute ammissibili modifiche della destinazione d'uso qualora le stesse siano tali da non apportare alterazioni alla natura e all'impianto originario dei luoghi e degli edifici ma, al contrario, da consentirne il recupero e la rivitalizzazione tanto in termini funzionali ed architettonici, quanto in termini relazionali e percettivi.

8.2.3. In caso di mutamento della destinazione d'uso originaria, l'intervento deve favorire l'insediamento di funzioni in grado di garantire la salvaguardia dei singoli elementi e la loro fruibilità da parte dell'intera collettività, sebbene questa possa essere limitata e regolamentata o riferita ai soli aspetti percettivi.

8.2.4. I mutamenti di destinazione d'uso devono garantire l'ininfluente incidenza in termini di viabilità e di accessi, al fine di non determinare fattori di pressione antropica ed ambientale in grado di gravare negativamente sulla qualità dei singoli edifici e del contesto con il quale gli stessi entrano in rapporto.

8.2.5. La compatibilità delle nuove destinazioni d'uso deve essere dimostrata attraverso verifica del carico urbanistico indotto dalle funzioni in termini di incidenza quantitativa e di distribuzione temporale, nonché da una accurata valutazione degli effetti sul patrimonio architettonico, sulla viabilità, sugli accessi e, in generale, sugli spazi esterni.

8.2.6. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e delle dotazioni private solo nei casi in cui è

previsto un incremento del carico insediativo. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

8.3. Modalità di intervento

8.3.1. Nei nuclei di antica formazione sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

- a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- c. mediante piano urbanistico attuativo è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione del volume esistente o di nuova costruzione a seguito di demolizione.

8.3.2. Nei nuclei di antica formazione, le modalità di intervento devono essere individuate durante la fase di redazione del progetto e previa consultazione del Settore Tecnico, sulla base dei seguenti criteri:

- riconoscimento dei caratteri tipologici dell'edificio o degli edifici attraverso uno studio analitico delle origini storiche del fabbricato e delle relative pertinenze;
- analisi dell'evoluzione strutturale dell'edificio comprovata da materiale documentativo ed illustrativo atto a mettere in luce le qualità architettoniche più rilevanti in relazione al processo di stratificazione che può avere interessato l'edificio o gli edifici oggetto di intervento;
- presenza di elementi strutturali, tipologici e decorativi rilevanti, messi in luce anche attraverso sondaggi preventivi.

8.3.3. Per la realizzazione degli interventi relativi ad immobili soggetti a vincolo trovano applicazione le disposizioni legislative vigenti che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi e gli altri titoli occorrenti ai fini della sussistenza dei vincoli stessi.

8.3.4. Ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, nei nuclei di antica formazione per gli interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifica della sagoma, non è ammessa la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

8.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

8.4.1. Negli ambiti dei nuclei di formazione rurale gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = preesistente
- Rapporto di copertura (Rc) = preesistente
- Rapporto di permeabilità (Rp) = preesistente
- Altezza massima (H max) = preesistente
- In caso di nuova costruzione, anche nella forma di ampliamento, l'altezza massima degli edifici non può superare quella degli edifici attigui a quello oggetto di intervento.

8.4.2. Nell'ambito di un piano urbanistico attuativo e ai soli fini della riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto esistente, nei nuclei di antica formazione è consentito, per una sola volta e limitatamente ai casi in cui non si sia fatto ricorso a misure "una tantum" derivanti da precedenti strumenti urbanistici, l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 10% della volumetria esistente.

8.4.3. Le possibilità di ampliamento derivate dall'incremento volumetrico devono essere realizzate nel rispetto della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici e stilistici dell'edificio preesistente, al fine di non alterare i valori ancora riconoscibili del tessuto edilizio.

8.4.4. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione non sono ammessi ulteriori incrementi volumetrici derivati dalle misure di incentivazione definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

8.4.5. Gli interventi edilizi che comportano incrementi della volumetria esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e del volume in incremento. Deve essere altresì garantita la quantità minima di dotazioni private definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

8.5. *Prescrizioni specifiche*

8.5.1. Tenuto conto dei caratteri storici, morfologici e tipologici dei nuclei di antica formazione, gli interventi riferiti agli ambiti così classificati devono procedere ad un'approfondita analisi storica, volta ad accertare da un lato l'evoluzione dell'assetto insediativo, dall'altro la significatività dell'impianto morfologico, tipologico e stilistico degli edifici. L'analisi storica, accompagnata da idonea documentazione, deve precisare lo stato di conservazione dell'edificio, la sua valenza storica e la forma insediativa alle varie soglie storiche nonché i caratteri e gli elementi architettonici di pregio dell'edificio oggetto di intervento.

8.5.2. Gli interventi previsti all'interno dei nuclei di antica formazione devono considerare i seguenti fattori di caratterizzazione del tessuto edilizio:

- elementi tipologici: struttura dei corpi di fabbrica, sistemi di distribuzione verticale ed orizzontale, sistema di copertura, ritmi delle partizioni di facciata, allineamenti;
- elementi morfologici: rapporto pieni-vuoti, spazi aperti a giardino e pavimentati, corti e cortili, percorsi;

- elementi edilizi ed architettonici: manti di copertura, sporti di gronda, superfici e materiali di facciata, vani aperture, soglie, davanzali, cornici, serramenti, sistemi oscuranti, portoni carrabili e pedonali, inferriate, ringhiere, balaustre, zoccolature, scale esterne, balconi e ballatoi.

8.5.3. Tutti gli interventi devono tendere alla conservazione, al recupero degli elementi tipologici, morfologici ed edilizi di pregio e dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione deve comunque rispettare i caratteri costruttivi della tradizione locale e la compatibilità con le strutture preesistenti.

8.5.4. Gli interventi devono uniformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nel "Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione e di formazione rurale".

8.5.5. Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree a giardino esistenti, al fine di mantenere inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

8.5.6. Nei nuclei di antica formazione è ammessa l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili nella tipologia dei pannelli solari e fotovoltaici integrati in copertura e con serbatoi di accumulo posti all'interno del fabbricato.

8.5.7. Gli interventi relativi ai nuclei di antica formazione sono sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

Articolo 9. Nuclei di formazione rurale

9.1. Definizione e obiettivi

9.1.1. Costituiscono i nuclei di formazione rurale gli insediamenti e l'insieme dei tessuti di impianto storico che, esterni ai nuclei urbani principali, presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto insediativo e in quelli tipologici, morfologici ed architettonici degli edifici e degli spazi aperti, nel rapporto che questi insediamenti intrattengono con il contesto paesaggistico circostante o, ancora, nel ruolo che gli stessi nuclei hanno via via assunto nella memoria della comunità locale.

9.1.2. Per gli ambiti inclusi nei nuclei di formazione rurale il piano prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici e morfologici e delle destinazioni d'uso, finalizzando gli interventi edilizi ed urbanistici al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, architettonici e morfologici originari e ancora riconoscibili nei tessuti esistenti;
- preservazione della destinazione d'uso prevalente;
- recupero e valorizzazione degli elementi architettonici, delle finiture e dei manufatti originari;
- manutenzione e valorizzazione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree a verde) ed interni (corti, parchi e giardini) e dei percorsi di relazione esistenti;
- eliminazione delle superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico ed architettonico e che contrastino con la comprensione dell'impianto originario e dei valori ambientali del contesto in cui sono poste in essere;
- riqualificazione degli edifici e degli elementi privi di valori riconoscibili, in stato di avanzato degrado ed incoerenti rispetto al tessuto di impianto storico anche attraverso interventi di demolizione con ricostruzione;
- riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

9.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

9.2.1. Nei nuclei di formazione rurale non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione commerciale (T) usi T2, T3, T5, T6
- funzione produttiva (P) usi P2, P3

9.2.2. Sono ritenute ammissibili eventuali modificazioni della destinazione d'uso, qualora le stesse siano tali da non apportare alterazioni alla natura e all'impianto originario dei luoghi e degli edifici ma, al contrario, da consentirne il recupero e la rivitalizzazione tanto in termini funzionali ed architettonici, quanto in termini relazionali e percettivi.

9.2.3. In caso di mutamento della destinazione d'uso originaria, l'intervento deve favorire l'insediamento di funzioni in grado di garantire la salvaguardia dei singoli elementi e la loro fruibilità da parte dell'intera collettività, sebbene questa possa essere limitata e regolamentata o riferita ai soli aspetti percettivi.

9.2.4. I mutamenti di destinazione d'uso devono garantire l'ininfluente incidenza in termini di viabilità e di accessi, al fine di non determinare fattori di pressione antropica ed ambientale in grado di gravare negativamente sulla qualità dei singoli edifici e del contesto con il quale gli stessi entrano in rapporto.

9.2.5. La compatibilità delle nuove destinazioni d'uso deve essere dimostrata attraverso verifica del carico urbanistico indotto dalle funzioni in termini di incidenza quantitativa e di distribuzione temporale, nonché da una accurata valutazione degli effetti sul patrimonio architettonico, sulla viabilità, sugli accessi e, in generale, sugli spazi esterni.

9.2.6. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e dotazioni private solo nei casi in cui è

previsto un incremento del carico insediativo. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

9.3. Modalità di intervento

9.3.1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati, compatibilmente con gli indirizzi di tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità del Piano Paesaggistico Regionale, sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

- a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- c. mediante piano urbanistico attuativo è consentita:
 - la nuova costruzione a seguito di demolizione per i soli edifici in avanzato stato di degrado e per gli elementi incoerenti con il contesto. È ammesso l'ampliamento del volume demolito.
 - la nuova costruzione mediante ampliamento del volume esistente.

9.3.2. Negli ambiti dei nuclei di formazione rurale, le modalità di intervento devono essere individuate durante la fase di redazione del progetto e previa consultazione del Settore Tecnico, sulla base dei seguenti criteri:

- riconoscimento dei caratteri tipologici dell'edificio o degli edifici attraverso uno studio analitico delle origini storiche del fabbricato e delle relative pertinenze;
- analisi dell'evoluzione strutturale dell'edificio comprovata da materiale documentativo ed illustrativo atto a mettere in luce le qualità architettoniche più rilevanti in relazione al processo di stratificazione che può avere interessato l'edificio o gli edifici oggetto di intervento;
- presenza di elementi strutturali, tipologici e decorativi rilevanti, messi in luce anche attraverso sondaggi preventivi.

9.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

9.4.1. Negli ambiti dei nuclei di formazione rurale gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = preesistente
- Rapporto di copertura (Rc) = preesistente
- Rapporto di permeabilità (Rp) = preesistente
- Altezza massima (H max) = preesistente

In caso di nuova costruzione, anche nella forma di ampliamento, l'altezza massima degli edifici non può superare quella degli edifici attigui e, in ogni caso, non potrà essere superiore a 7,0 metri.

9.4.2. Nell'ambito di un piano urbanistico attuativo e ai soli fini della riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto esistente, nei nuclei di formazione rurale è consentito, per una sola volta e limitatamente ai casi in cui non si sia fatto ricorso a misure "una tantum" derivanti da precedenti strumenti urbanistici, l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 10% della volumetria esistente.

9.4.3. Le possibilità di ampliamento derivate dall'incremento volumetrico devono essere realizzate nel rispetto della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici e stilistici dell'edificio preesistente, al fine di non alterare i valori ancora riconoscibili del tessuto edilizio.

9.4.4. Negli ambiti dei nuclei di formazione rurale non sono ammessi ulteriori incrementi volumetrici derivati dalle misure di incentivazione definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

9.4.5. Gli interventi edilizi che comportano incrementi della volumetria esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e del volume in incremento. Deve essere altresì garantita la quantità minima di dotazioni private definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

9.5. *Prescrizioni specifiche*

9.5.1. Tenuto conto dei caratteri storici, morfologici e tipologici dei nuclei di formazione rurale, gli interventi riferiti agli ambiti così classificati devono procedere ad un'approfondita analisi storica, volta ad accertare da un lato l'evoluzione dell'assetto insediativo, dall'altro la significatività dell'impianto morfologico, tipologico e stilistico degli edifici. L'analisi storica, accompagnata da idonea documentazione, deve precisare lo stato di conservazione dell'edificio, la sua valenza storica e la forma insediativa alle varie soglie storiche nonché i caratteri e gli elementi architettonici di pregio dell'edificio oggetto di intervento.

9.5.2. Gli interventi previsti all'interno dei nuclei di formazione rurale devono considerare i seguenti fattori di caratterizzazione del tessuto edilizio:

- elementi tipologici: struttura dei corpi di fabbrica, sistemi di distribuzione verticale ed orizzontale, sistema di copertura, ritmi delle partizioni di facciata, allineamenti;
- elementi morfologici: rapporto pieni-vuoti, spazi aperti a giardino o pavimentati, corti e cortili, percorsi;
- elementi edilizi ed architettonici: manti di copertura, sporti di gronda, superfici e materiali di facciata, vani aperture, soglie, davanzali, cornici, serramenti, sistemi

oscuranti, portoni carrabili e pedonali, inferriate, ringhiere, balaustre, zoccolature, scale esterne, balconi e ballatoi.

9.5.3. Tutti gli interventi devono tendere alla conservazione, al recupero degli elementi tipologici, morfologici ed edilizi di pregio e dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione deve comunque rispettare i caratteri costruttivi della tradizione locale e la compatibilità con le strutture preesistenti.

9.5.4. Gli interventi devono uniformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nel "Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione e di formazione rurale".

9.5.5. Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree a giardino esistenti, al fine di mantenere inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

9.5.6. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, la manutenzione e la realizzazione di muri a secco di cui ne venga documentata la preesistenza potrà essere operata con semplice comunicazione da parte del proprietario che ne individui la localizzazione, l'estensione e l'altezza.

9.5.7. Gli interventi relativi ai nuclei di formazione rurale sono sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

Articolo 10. Ville con parco

10.1. Definizione e obiettivi

10.1.1. Costituiscono gli ambiti delle ville con parco gli edifici o i complessi di edifici con i relativi parchi e giardini che, per il loro valore paesistico, percettivo ed ambientale, rappresentano un patrimonio meritevole di tutela e valorizzazione.

10.1.2. Per gli ambiti inclusi nelle ville con parco il piano prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici e morfologici e di relazione con le aree verdi di pertinenza e gli spazi aperti, finalizzando gli interventi edilizi ed urbanistici al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, architettonici, morfologici e percettivi originari e ancora riconoscibili;
- preservazione della destinazione d'uso residenziale;

- conservazione, restauro e valorizzazione degli edifici e dei complessi di edifici di particolare valore storico ed architettonico, siano essi oggetto di specifico vincolo di tutela o meritevoli di valorizzazione per il loro ruolo storico, morfologico, funzionale e simbolico;
- manutenzione e valorizzazione qualitativa degli spazi aperti a parco e a giardino e dei sistemi di relazione diretta ed indiretta con il tessuto circostante;
- cura e conservazione delle architetture vegetali che definiscono e disegnano gli spazi a parco e a giardino;
- eliminazione delle superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico ed architettonico e che contrastino con la comprensione dell'impianto originario e dei valori ambientali del contesto in cui sono poste in essere;
- riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

10.1.3. Fanno parte degli ambiti delle ville con parco i beni, gli edifici o i complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché gli edifici di interesse storico ed architettonico ritenuti meritevoli di tutela.

10.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

10.2.1. Negli ambiti delle ville con parco non sono ammessi i seguenti usi:

- | | | |
|---|--------------------------|----------------------------|
| - | funzione commerciale (T) | usi T1, T2, T3, T4, T5, T6 |
| - | funzione produttiva (P) | usi P1, P2, P3 |
| - | funzione ricettiva (H) | usi H1, H3 |
| - | | |

10.2.2. Sono ritenute ammissibili eventuali modificazioni della destinazione d'uso, qualora le stesse siano tali da non apportare alterazioni alla natura e all'impianto originario dei luoghi, degli edifici e delle relative pertinenze a parco e a giardino ma, al contrario, da consentirne il recupero e la rivitalizzazione tanto in termini funzionali ed architettonici, quanto in termini relazionali e percettivi.

10.2.3. In caso di mutamento della destinazione d'uso originaria, l'intervento deve favorire l'insediamento di funzioni in grado di garantire la salvaguardia dei singoli elementi e la loro fruibilità da parte dell'intera collettività, sebbene questa possa essere limitata e regolamentata o riferita ai soli aspetti percettivi.

10.2.4. I mutamenti di destinazione d'uso devono garantire l'ininfluenza in termini di viabilità e di accessi, al fine di non determinare fattori di pressione antropica ed ambientale in grado di gravare negativamente sulla qualità dei singoli edifici, delle relative pertinenze a parco e a giardino e del contesto con il quale gli stessi entrano in rapporto.

10.2.5. La compatibilità delle nuove destinazioni d'uso deve essere dimostrata attraverso verifica del carico urbanistico indotto dalle funzioni in termini di incidenza quantitativa e di distribuzione temporale, nonché da una accurata valutazione degli effetti sul patrimonio

architettonico ed ambientale, sulla viabilità, sugli accessi e, in generale, sugli spazi esterni pertinenziali a parco e a giardino.

10.2.6. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e dotazioni private solo nei casi in cui è previsto un incremento del carico insediativo. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

10.3. Modalità di intervento

10.3.1. Negli ambiti delle ville con parco sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

- a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- c. mediante piano urbanistico attuativo è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione del volume esistente o di nuova costruzione a seguito di demolizione.

10.3.2. Negli ambiti delle ville con parco, le modalità di intervento devono essere individuate durante la fase di redazione del progetto e previa consultazione del Settore Tecnico, sulla base dei seguenti criteri:

- riconoscimento dei caratteri tipologici dell'edificio o degli edifici attraverso uno studio analitico delle origini storiche del fabbricato e delle relative pertinenze a parco e a giardino;
- analisi dell'evoluzione strutturale dell'edificio comprovata da materiale documentativo ed illustrativo atto a mettere in luce le qualità architettoniche più rilevanti in relazione al processo di stratificazione che può avere interessato l'edificio o gli edifici oggetto di intervento;
- presenza di elementi strutturali, tipologici e decorativi rilevanti, messi in luce anche attraverso sondaggi preventivi;
- riconoscimento delle componenti architettoniche, materiche e vegetali che danno forma agli spazi pertinenziali a parco e a giardino attraverso uno studio analitico complessivo che ponga in evidenza le caratteristiche degli spazi aperti, i percorsi di accesso, le visuali esistenti e tutti gli aspetti che influiscono sulla conservazione dei caratteri peculiari degli ambiti considerati.

10.3.3. Per la realizzazione degli interventi relativi ad immobili soggetti a vincolo trovano applicazione le disposizioni legislative vigenti che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi e gli altri titoli occorrenti ai fini della sussistenza dei vincoli stessi.

10.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

10.4.1. Negli ambiti delle ville con parco gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = preesistente
- Rapporto di copertura (Rc) = preesistente o non superiore al 5% dell'area di pertinenza
- Rapporto di permeabilità (Rp) = preesistente
- Altezza massima (H max) = preesistente
- In caso di nuova costruzione nella forma dell'integrazione del volume esistente, l'altezza massima degli edifici non può superare i 7,0 metri.

10.4.2. Nell'ambito di un piano urbanistico attuativo e ai soli fini della salvaguardia e valorizzazione dei compendi esistenti, negli ambiti delle ville con parco è consentito, per una sola volta e limitatamente ai casi in cui non si sia fatto ricorso a misure "una tantum" derivanti da precedenti strumenti urbanistici, l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 15% della volumetria esistente.

10.4.3. Nel caso di proprietà costituite da villa principale, altri edifici ed accessori (quali serre, garage, casa custode, ecc.), l'ampliamento è ammesso su un solo edificio tra quelli esistenti nel compendio e l'incremento volumetrico del 15% deve essere calcolato sulla sola volumetria esistente dell'edificio in ampliamento.

10.4.4. Le possibilità di ampliamento derivate dall'incremento volumetrico devono essere realizzate in continuità con l'edificio esistente e nel rispetto della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici e stilistici dell'edificio preesistente, al fine di non alterarne i valori ancora riconoscibili.

10.4.5. La progettazione degli ampliamenti volumetrici deve prevedere la salvaguardia delle connotazioni morfologiche e naturalistiche dei parchi e dei giardini di pertinenza, la conservazione dei compendi costituiti dalle ville e dai relativi parchi, con particolare attenzione al rapporto consolidato tra insediamenti, percorsi e il sistema giardini-bosco nonché alle visuali e ai rapporti fisico percettivi con il contesto circostante.

10.4.6. Al fine di tutelare le particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche degli ambiti così classificati, nella convenzione deve essere previsto l'impegno da parte dell'attuatore a non frazionare l'ambito per un periodo di tempo stabilito dalla convenzione stessa. La convenzione regola altresì gli aspetti planimetrici del volume in ampliamento e il rispetto delle eventuali indicazioni della Commissione Paesaggio.

10.4.7. Nell'ambito di un piano urbanistico attuativo e ai soli fini della salvaguardia e valorizzazione dei compendi esistenti, negli ambiti delle ville con parco è inoltre ritenuto ammissibile un incremento volumetrico massimo del 30% della volumetria esistente solo nel caso di recupero e riuso di superfici già esistenti (chiusura porticati, ecc.), ovvero nel rispetto della sagoma esistente.

10.4.8. Le due tipologie di incremento volumetrico non sono cumulabili tra loro.

10.4.9. Negli ambiti delle ville con parco non sono ammessi ulteriori incrementi volumetrici derivati dall'applicazione delle misure di incentivazione definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

10.4.10. Gli interventi edilizi che comportano incrementi della volumetria esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e del volume in incremento. Deve essere altresì garantita la quantità minima di dotazioni private definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

10.4.11. Gli interventi edilizi che comportano il recupero e il riuso di superfici già esistenti nella misura massima del 30% della volumetria esistente, oltre a corrispondere la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, devono dare attuazione alle opere pubbliche riferite alle medesime aree in cessione, al fine di rendere le stesse pienamente fruibili per gli usi a cui sono destinate.

10.5. *Prescrizioni specifiche*

10.5.1. Tenuto conto dei caratteri intrinseci delle ville con parco, gli interventi riferiti agli ambiti così classificati devono procedere ad uno studio complessivo riferito alla totalità del sistema villa parco, contenente i seguenti elementi:

- analisi storica volta ad accertare l'evoluzione dell'assetto insediativo, la significatività dell'impianto morfologico, tipologico e stilistico degli edifici e degli spazi pertinenziali a parco e giardino;
- analisi e rilievo degli edifici, delle caratteristiche e del loro stato di conservazione nonché dei caratteri e degli elementi architettonici di pregio dell'edificio oggetto di intervento;
- rilievo fotografico dello stato di fatto dei manufatti architettonici e degli spazi pertinenziali su cui insistono gli interventi, nonché delle relazioni del complesso edilizio con il parco e con il territorio circostante (accessi, visuali privilegiate, ecc).

10.5.2. Gli interventi previsti all'interno degli ambiti delle ville con parco devono considerare i seguenti fattori di caratterizzazione per la definizione del progetto:

- elementi tipologici: struttura dei corpi di fabbrica, sistemi di distribuzione verticale ed orizzontale, sistema di copertura, ritmi delle partizioni di facciata, allineamenti;
- elementi morfologici: rapporto pieni-vuoti, spazi aperti a parco, a giardino o pavimentati, percorsi, visuali;
- elementi edilizi ed architettonici: manti di copertura, sporti di gronda, superfici e materiali di facciata, vani aperture, soglie, davanzali, cornici, serramenti, sistemi oscuranti, portoni carrabili e pedonali, inferriate, ringhiere, balaustre, zocolature, scale esterne, balconi e ballatoi.

10.5.3. Tutti gli interventi devono tendere alla conservazione, al recupero degli elementi tipologici, morfologici ed edilizi di pregio e dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione deve comunque rispettare i caratteri costruttivi della tradizione locale e la compatibilità con le strutture preesistenti.

10.5.4. Gli interventi riferiti agli edifici o i complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché agli edifici di interesse storico ed architettonico ritenuti meritevoli di tutela, devono uniformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nel "Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione e di formazione rurale".

10.5.5. Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali a parco e a giardino è richiesto un rilievo fotografico e planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di un'indagine di tipo botanico vegetazionale estesa a tutte le essenze presenti e corredata da una diagnosi sullo stato di conservazione e sulle esigenze di manutenzione e ripristino. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree a giardino esistenti, al fine di mantenere inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

10.5.6. Negli ambiti delle ville con parco devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni originarie degli spazi pertinenziali e nella realizzazione di nuovi percorsi deve essere garantito l'uso di materiali e finiture coerenti con le preesistenze e con le caratteristiche degli spazi a parco e a giardino. Elementi decorativi e di arredo originari e caratteristici come lavatoi, pozzi, fontane, porticati e pergolati, iscrizioni, lapidi, edicole votive, affreschi, ecc. devono essere conservati, restaurati e recuperati da eventuali usi degradanti o da abbandono.

10.5.7. Negli ambiti delle ville con parco, all'interno dei parchi e giardini di pertinenza non è ammessa l'installazione di volumi per il ricovero degli attrezzi (cassette per attrezzi).

10.5.8. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, la manutenzione e la realizzazione di muri a secco di cui ne venga documentata la preesistenza potrà essere operata con semplice comunicazione da parte del proprietario che ne individui la localizzazione, l'estensione e l'altezza.

10.5.9. Gli interventi relativi agli ambiti delle ville con parco sono sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

10.6. *Disposizione transitoria*

10.6.1. Per i terreni in località Cassinella, inseriti in zona “villa con parco”, di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 26.07.2016 – Approvazione schema di convenzione permesso di costruire convenzionato 64/16, mediante permesso di costruire convenzionato, è ammessa la realizzazione di una nuova costruzione di volume massimo pari a 600,00 mc, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni per la realizzazione del nuovo fabbricato e delle opere per standard qualitativo di cui al citato schema di convenzione.

La localizzazione della nuova costruzione deve rispettare quanto indicato nella tavola n.1 allegata alla delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 26.07.2016. La realizzazione della nuova costruzione di cui al presente comma è alternativa agli incrementi volumetrici ammessi negli ambiti delle ville con parco.

Articolo 11. Ambiti residenziali di valore paesaggistico

11.1. *Definizione e obiettivi*

11.1.1. Gli ambiti residenziali di valore paesaggistico identificano sistemi insediativi caratterizzati dalla presenza di edifici residenziali inseriti in ambiti di verde privato a giardino di piccole e medie dimensioni. Si tratta di ambiti significativamente connotati sotto il profilo paesaggistico ed ambientale da valorizzare nei loro caratteri morfologici, tipologici e funzionali.

11.1.2. Negli ambiti residenziali di valore paesaggistico il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- manutenzione e valorizzazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- conservazione dei caratteri insediativi più rappresentativi;
- valorizzazione dei rapporti tra spazio costruito e spazio aperto;
- riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

11.2. *Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso*

11.2.1. Negli ambiti residenziali di valore paesaggistico non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione commerciale (T) usi T2, T3, T4, T5, T6
- funzione produttiva (P) usi P2, P3

11.2.2. Sono ritenute ammissibili modificazioni della destinazione d'uso, qualora le stesse siano tali da non apportare alterazioni ai caratteri insediativi prevalenti e alla qualità e consistenza delle pertinenze a verde privato.

11.2.3. In caso di mutamento della destinazione d'uso, l'intervento deve favorire l'insediamento di funzioni in grado di garantire la salvaguardia e la valorizzazione della connotazione paesaggistica ed ambientale dei singoli ambiti.

11.2.4. I mutamenti di destinazione d'uso devono garantire l'ininfluente incidenza in termini di viabilità e di accessi, al fine di non determinare fattori di pressione antropica ed ambientale in grado di gravare negativamente sulla qualità degli edifici, delle relative pertinenze e del contesto con il quale gli stessi entrano in rapporto.

11.2.5. La compatibilità delle nuove destinazioni d'uso deve essere dimostrata attraverso verifica del carico urbanistico indotto dalle funzioni in termini di incidenza quantitativa e di distribuzione temporale, nonché da una accurata valutazione degli effetti sulla viabilità, sugli accessi e, in generale, sugli spazi pertinenziali.

11.2.6. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e dotazioni private solo nei casi in cui è previsto un incremento del carico insediativo. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

11.3. Modalità di intervento

11.3.1. Negli ambiti residenziali di valore paesaggistico sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

- a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato sono consentite la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i. e la nuova costruzione nella forma dell'ampliamento del volume esistente o di nuova costruzione a seguito di demolizione.

11.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

11.4.1. Negli ambiti residenziali di valore paesaggistico gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = preesistente
- Rapporto di copertura (Rc) = preesistente o non superiore al 20% dell'area di
- pertinenza

- Rapporto di permeabilità (Rp) = preesistente
- Altezza massima (H max) = 7,0 metri.
-

11.4.2. Negli ambiti residenziali di valore paesaggistico è consentito, per una sola volta e limitatamente ai casi in cui non si sia fatto ricorso a misure “una tantum” derivanti da precedenti strumenti urbanistici, l’ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 15% della volumetria esistente.

11.4.3. Nel caso di proprietà costituite da villa principale, altri edifici ed accessori (quali serre, garage, casa custode, ecc.), l’ampliamento è ammesso su un solo edificio tra quelli esistenti nel compendio e l’incremento volumetrico del 15% deve essere calcolato sulla sola volumetria esistente dell’edificio in ampliamento.

11.4.4. Negli ambiti residenziali di valore paesaggistico sono ammessi ulteriori incrementi volumetrici derivati dall’applicazione delle misure di incentivazione energetica definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

11.4.5. Le possibilità di ampliamento derivate dagli incrementi volumetrici devono essere realizzate nel rispetto della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici dell’edificio preesistente, al fine di non alterarne i caratteri prevalenti.

11.4.6. La progettazione degli ampliamenti volumetrici deve prevedere la salvaguardia delle connotazioni morfologiche e naturalistiche delle aree verdi e dei giardini di pertinenza, la conservazione dei compendi costituiti dalle ville e dai relativi spazi pertinenziali, con particolare attenzione al rapporto consolidato tra insediamenti, percorsi e il sistema giardini-bosco nonché alle visuali e ai rapporti fisico percettivi con il contesto circostante.

11.4.7. Al fine di tutelare le particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche degli ambiti così classificati, nella convenzione deve essere previsto l’impegno da parte dell’attuatore a non frazionare l’ambito per un periodo di tempo stabilito dalla convenzione stessa.

11.4.8. Gli interventi edilizi che comportano incrementi della volumetria esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e del volume in incremento. Deve essere altresì garantita la quantità minima di dotazioni private definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

11.4.9. È ammesso il recupero, mediante ristrutturazione edilizia senza demolizione, e previa bonifica ambientale, delle strutture edilizie produttive esistenti a fini residenziali.

11.5. Prescrizioni specifiche

11.5.1. Gli interventi all’interno degli ambiti residenziali di valore paesaggistico devono prevedere l’utilizzo di forme e materiali coerenti con gli edifici esistenti, mirando ad ottenere il massimo grado di integrazione con il contesto circostante, sotto il profilo tipologico e

compositivo e delle finiture con materiali e cromie idonee, ai fini della salvaguardia della connotazione paesistica ed ambientale e degli aspetti estetico percettivi.

11.5.2. Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree a giardino esistenti, al fine di mantenere inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

11.5.3. Nelle aree verdi e nei giardini di pertinenza, laddove possibile, devono essere prioritariamente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica avvalendosi, a tal fine, degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia e dei contenuti delle disposizioni normative vigenti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como. Negli interventi devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP di Como.

11.5.4. Negli ambiti residenziali di valore paesaggistico, all'interno delle aree verdi e dei giardini di pertinenza non è ammessa l'installazione di volumi per il ricovero degli attrezzi (cassette per attrezzi).

11.5.5. Negli ambiti di valore paesaggistico i progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

11.5.6. L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

11.5.7. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, la manutenzione e la realizzazione di muri a secco di cui ne venga documentata la preesistenza potrà essere operata con semplice comunicazione da parte del proprietario che ne individui la localizzazione, l'estensione e l'altezza.

Articolo 12. Ambiti residenziali di recente formazione

12.1. Definizione e obiettivi

12.1.1. Gli ambiti residenziali di recente formazione comprendono le parti di territorio urbano che hanno trovato sviluppo attorno ai nuclei di antica formazione. Si tratta di un tessuto edilizio definito nei suoi caratteri morfologici e funzionali e per le modalità insediative che regolano i rapporti tra edificato e spazi pubblici e tra spazio costruito e spazio aperto.

12.1.2. Negli ambiti residenziali di recente formazione il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- manutenzione e valorizzazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- manutenzione e valorizzazione qualitativa degli spazi aperti a parco e a giardino e dei sistemi di relazione diretta ed indiretta con il tessuto circostante;
- valorizzazione dei rapporti tra edificato e spazi pubblici;
- qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici.

12.1.3. All'interno del tessuto residenziale di recente formazione il piano articola la disciplina normativa in ragione dell'assetto urbano e dei caratteri morfologici e tipologici del sistema edificato, distinguendo i seguenti tessuti insediativi:

- a. ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi che, per caratteri tipologici e rapporto con le aree non urbanizzate pertinenti, sono connotati da una bassa densità insediativa.
- b. ambiti residenziali di recente formazione a media densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi che, per caratteri tipologici e morfologici, sono connotati da una media densità insediativa.
- c. ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità: comprendono i tessuti edilizi esito di processi insediativi che, per caratteri tipologici e morfologici, sono connotati da una alta densità insediativa.

12.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

12.2.1. Negli ambiti residenziali di recente formazione non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione commerciale (T) usi T2, T3, T5, T6
- funzione produttiva (P) usi P2, P3

12.2.2. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e dotazioni private solo nei casi in cui è

previsto un incremento del carico insediativo. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

12.3. Modalità di intervento

12.3.1. Negli ambiti residenziali di recente formazione sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

- a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento del volume esistente o di nuova costruzione a seguito di demolizione.

12.3.2. Negli ambiti residenziali di recente formazione gli interventi edilizi ammessi sono articolati in funzione dei diversi tessuti insediativi come di seguito specificato:

- a. negli ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione;
- b. negli ambiti residenziali di recente formazione a media densità sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione;
- c. negli ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

12.3.3. Per gli edifici produttivi esistenti all'interno degli ambiti residenziali di recente formazione sono ammessi i seguenti interventi:

- a. mediante procedimento edilizio diretto: manutenzione straordinaria nel caso del mantenimento degli usi in essere;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato: demolizione e ricostruzione con gli indici e i parametri del tessuto insediativo di appartenenza;
- c. mediante piano urbanistico attuativo: sostituzione edilizia con mantenimento della volumetria esistente e ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso. In questo caso devono essere corrisposte aree per servizi e attrezzature pubbliche così come definito nel Piano dei Servizi e in misura pari alla differenza tra il volume esistente e il volume realizzabile sulla base dei parametri urbanistici dell'ambito di appartenenza.

12.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

12.4.1. Negli ambiti residenziali di recente formazione gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi sono articolati in funzione dei diversi tessuti insediativi come di seguito specificato:

- a. negli ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,4 mc/mq
 - Rapporto di copertura (Rc) = 30%
 - Rapporto di permeabilità (Rp) = 40%
 - Altezza massima (H max) = 7,0 metri
- b. negli ambiti residenziali di recente formazione a media densità gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,6 mc/mq
 - Rapporto di copertura (Rc) = 30%
 - Rapporto di permeabilità (Rp) = 30%
 - Altezza massima (H max) = 7,0 metri
- c. negli ambiti residenziali di recente formazione ad alta densità gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,5 mc/mq
 - Rapporto di copertura (Rc) = 30%
 - Rapporto di permeabilità (Rp) = 30%
 - Altezza massima (H max) = 13,0 metri

12.4.2. Negli ambiti residenziali di recente formazione sono ammessi incrementi volumetrici derivati dall'applicazione delle misure di incentivazione sociale ed energetica definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

12.4.3. Per gli interventi di nuova costruzione, previa demolizione, di edifici residenziali, anche con diversa sagoma e disposizione planimetrica, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti anche se non conformi agli indici di fabbricabilità fondiaria dei diversi ambiti nei quali è suddiviso il tessuto residenziale di recente formazione e fatta salva diversa specifica prescrizione delle presenti disposizioni di attuazione. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime previste per ciascun degli ambiti appartenenti al tessuto residenziale di recente formazione. In tutti i casi, prima degli interventi di demolizione deve essere asseverata la volumetria esistente.

12.4.4. Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento del volume massimo ammesso in base all'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e di eventuali incrementi volumetrici derivati dalle misure di incentivazione definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri edilizi ed urbanistici, in quanto riferibili alle nuove condizioni determinate dall'intervento in questione.

12.4.5. Gli interventi edilizi che comportano incrementi della volumetria esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità

minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e del volume in incremento. Deve essere altresì garantita la quantità minima di dotazioni private definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

12.4.6. Le nuove edificazioni in ambiti contigui agli ambiti agricoli e boscati identificati dal Piano di Governo del Territorio devono essere poste ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle strutture agricole eventualmente esistenti.

12.5. Prescrizioni specifiche

12.5.1. Gli interventi all'interno degli ambiti residenziali di recente formazione devono prevedere l'utilizzo di forme e materiali coerenti con gli edifici esistenti, mirando ad ottenere il massimo grado di integrazione con il contesto circostante, sotto il profilo tipologico e compositivo e delle finiture con materiali e cromie idonee, ai fini della salvaguardia della connotazione paesistica ed ambientale del luogo.

12.5.2. Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali caratterizzati dalla presenza di alberature è richiesto un rilievo planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di classificazione delle specie, delle caratteristiche di ogni alberatura e di documentazione fotografica. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree a giardino esistenti, al fine di mantenere inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

12.5.3. Nelle aree verdi e nei giardini di pertinenza, laddove possibile, devono essere prioritariamente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica avvalendosi, a tal fine, degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia e dei contenuti delle disposizioni normative vigenti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como. Negli interventi devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP di Como.

12.5.4. Negli ambiti residenziali di recente formazione, all'interno delle aree verdi e dei giardini di pertinenza non è ammessa l'installazione di volumi per il ricovero degli attrezzi (cassette per attrezzi).

12.5.5. Negli ambiti residenziali di recente formazione i progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

12.5.6. L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

12.5.7. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, la manutenzione e la realizzazione di muri a secco di cui ne venga documentata la preesistenza potrà essere operata con semplice comunicazione da parte del proprietario che ne individui la localizzazione, l'estensione e l'altezza.

Articolo 13. Ambiti consolidati a funzione ricettiva

13.1. Definizione e obiettivi

13.1.1. Gli ambiti consolidati a funzione ricettiva comprendono le parti di territorio urbano nelle quali trova sviluppo la vocazione turistico ricettiva di Cernobbio.

13.1.2. Negli ambiti consolidati a funzione ricettiva il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- manutenzione e valorizzazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- conservazione dei caratteri insediativi più rappresentativi;
- consolidamento e valorizzazione della destinazione d'uso prevalente;
- valorizzazione dei rapporti tra edificato e spazi pubblici e tra spazio costruito e spazio aperto;
- qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- equilibrio e compatibilità tra funzioni ed attività insediate;
- riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici.

13.1.3. Fanno parte degli ambiti consolidati a funzione ricettiva i beni, gli edifici o i complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché gli edifici di interesse storico ed architettonico ritenuti meritevoli di tutela.

13.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

13.2.1. Negli ambiti consolidati a funzione ricettiva non sono ammessi i seguenti usi:

- | | | |
|---|---------------------------|--|
| - | funzione residenziale (R) | usi R1, R2, R3, R4 |
| | | Sono fatti salvi gli usi R3 e R4 laddove già esistenti |
| - | funzione commerciale (T) | usi T2, T3, T5, T6 |
| - | funzione produttiva (P) | usi P2, P3 |
| - | | |

13.2.2. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e dotazioni private. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

13.3. Modalità di intervento

13.3.1. Negli ambiti consolidati a funzione ricettiva sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

- a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- c. mediante piano urbanistico attuativo è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione del volume esistente o di nuova costruzione a seguito di demolizione con mantenimento della volumetria preesistente. L'entità del volume in incremento è definita nel piano urbanistico attuativo.

13.3.2. Per gli edifici o i complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché per gli edifici di interesse storico ed architettonico ritenuti meritevoli di tutela, le modalità di intervento devono essere individuate durante la fase di redazione del progetto e previa consultazione del Settore Tecnico, sulla base dei seguenti criteri:

- riconoscimento dei caratteri tipologici dell'edificio o degli edifici attraverso uno studio analitico delle origini storiche del fabbricato e delle relative pertinenze a parco e a giardino;
- analisi dell'evoluzione strutturale dell'edificio comprovata da materiale documentativo ed illustrativo atto a mettere in luce le qualità architettoniche più rilevanti in relazione al processo di stratificazione che può avere interessato l'edificio o gli edifici oggetto di intervento;
- presenza di elementi strutturali, tipologici e decorativi rilevanti, messi in luce anche attraverso sondaggi preventivi;
- riconoscimento delle componenti architettoniche, materiche e vegetali che danno forma agli spazi pertinenziali a parco e a giardino attraverso uno studio analitico complessivo che ponga in evidenza le caratteristiche degli spazi aperti, i percorsi di accesso, le visuali esistenti e tutti gli aspetti che influiscono sulla conservazione dei caratteri peculiari degli ambiti considerati.

13.3.3. Per la realizzazione degli interventi relativi ad immobili soggetti a vincolo trovano applicazione le disposizioni legislative vigenti che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi e gli altri titoli occorrenti ai fini della sussistenza dei vincoli stessi.

13.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

13.4.1. Negli ambiti consolidati a funzione ricettiva gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura (Rc) = esistente
- Rapporto di permeabilità (Rp) = 30%
- Altezza massima (H max) = esistente

13.4.2. Negli ambiti consolidati a funzione ricettiva sono ammessi incrementi volumetrici fino al raggiungimento del Rapporto di copertura (Rc) pari al 50%.

13.4.3. Le possibilità di ampliamento derivate dall'incremento volumetrico devono essere realizzate nel rispetto della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici e stilistici dell'edificio o degli edifici preesistenti, al fine di non alterarne i caratteri prevalenti e riconoscibili.

13.4.4. La progettazione degli ampliamenti volumetrici deve prevedere la salvaguardia delle connotazioni morfologiche e naturalistiche dei parchi e dei giardini di pertinenza, la conservazione dei compendi costituiti dalle ville e dai relativi parchi, con particolare attenzione al rapporto consolidato tra insediamenti, percorsi e il sistema giardini-bosco nonché alle visuali e ai rapporti fisico percettivi con il contesto circostante.

13.4.5. Negli ambiti consolidati a funzione ricettiva non sono ammessi ulteriori incrementi volumetrici derivati dall'applicazione delle misure di incentivazione definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

13.4.6. Gli interventi edilizi che comportano incrementi della volumetria esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e del volume in incremento. Deve essere altresì garantita la quantità minima di dotazioni private definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

13.5. Prescrizioni specifiche

13.5.1. Gli interventi all'interno degli ambiti consolidati a funzione ricettiva devono prevedere l'utilizzo di forme e materiali coerenti con gli edifici esistenti, mirando ad ottenere il massimo grado di integrazione con il contesto circostante, sotto il profilo tipologico e compositivo e delle finiture con materiali e cromie idonee, ai fini della salvaguardia della connotazione paesistica ed ambientale del luogo.

13.5.2. Tenuto conto dei caratteri intrinseci dei compendi identificati quali ambiti consolidati a funzione ricettiva, gli interventi riferiti agli edifici o ai complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché agli edifici di interesse storico ed architettonico

ritenuti meritevoli di tutela devono procedere ad uno studio complessivo riferito alla totalità del compendio considerato, contenente i seguenti elementi:

- analisi storica volta ad accertare l'evoluzione dell'assetto insediativo, la significatività dell'impianto morfologico, tipologico e stilistico degli edifici e degli spazi pertinenziali a parco e giardino;
- analisi e rilievo degli edifici, delle caratteristiche e del loro stato di conservazione nonché dei caratteri e degli elementi architettonici di pregio dell'edificio oggetto di intervento;
- rilievo fotografico dello stato di fatto dei manufatti architettonici e degli spazi pertinenziali su cui insistono gli interventi, nonché delle relazioni del complesso edilizio con il parco e con il territorio circostante (accessi, visuali privilegiate, ecc).

13.5.3. Gli interventi riferiti agli edifici o ai complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché agli edifici di interesse storico ed architettonico ritenuti meritevoli di tutela devono considerare i seguenti fattori di caratterizzazione per la definizione del progetto:

- elementi tipologici: struttura dei corpi di fabbrica, sistemi di distribuzione verticale ed orizzontale, sistema di copertura, ritmi delle partizioni di facciata, allineamenti;
- elementi morfologici: rapporto pieni-vuoti, spazi aperti a parco, a giardino o pavimentati, percorsi, visuali;
- elementi edilizi ed architettonici: manti di copertura, sporti di gronda, superfici e materiali di facciata, vani aperture, soglie, davanzali, cornici, serramenti, sistemi oscuranti, portoni carrabili e pedonali, inferriate, ringhiere, balaustre, zoccolature, scale esterne, balconi e ballatoi.

13.5.4. Tutti gli interventi riferiti agli edifici o ai complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché agli edifici di interesse storico ed architettonico ritenuti meritevoli di tutela devono tendere alla conservazione, al recupero degli elementi tipologici, morfologici ed edilizi di pregio e dei materiali originari. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale recupero, la sostituzione deve comunque rispettare i caratteri costruttivi della tradizione locale e la compatibilità con le strutture preesistenti.

13.5.5. Gli interventi riferiti agli edifici o ai complessi architettonici vincolati ai sensi delle disposizioni legislative vigenti nonché agli edifici di interesse storico ed architettonico ritenuti meritevoli di tutela, devono uniformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nel "Manuale di intervento per i nuclei di antica formazione e di formazione rurale".

13.5.5. Per tutti gli interventi che coinvolgano spazi pertinenziali a parco e a giardino è richiesto un rilievo fotografico e planimetrico delle aree a verde e delle alberature esistenti, completo di un'indagine di tipo botanico vegetazionale estesa a tutte le essenze presenti e corredata da una diagnosi sullo stato di conservazione e sulle esigenze di manutenzione e ripristino. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree a giardino esistenti, al fine di mantenere

inalterato l'assetto e la percezione dei luoghi oggetto di intervento. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

13.5.6. Nelle aree verdi e nei giardini di pertinenza, laddove possibile, devono essere prioritariamente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica avvalendosi, a tal fine, degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia e dei contenuti delle disposizioni normative vigenti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como. Negli interventi devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP di Como.

13.5.7. Al fine di favorire il ripristino dei terrazzamenti e il mantenimento dei caratteri morfologici locali, la manutenzione e la realizzazione di muri a secco di cui ne venga documentata la preesistenza potrà essere operata con semplice comunicazione da parte del proprietario che ne individui la localizzazione, l'estensione e l'altezza.

13.5.8. Gli interventi relativi agli ambiti consolidati a funzione ricettiva sono sottoposti al parere della Commissione Paesaggio.

Articolo 14. Ambiti consolidati a funzione terziaria

14.1. Definizione e obiettivi

14.1.1. Gli ambiti consolidati a funzione terziaria comprendono le parti di territorio urbano interessate dalla presenza di attività terziarie e direzionali.

14.1.2. Negli ambiti consolidati a funzione terziaria il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- manutenzione e valorizzazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- consolidamento e valorizzazione della destinazione d'uso prevalente;
- qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- equilibrio e compatibilità tra funzioni ed attività insediate;
- riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici.
-

14.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

14.2.1. Negli ambiti consolidati a funzione terziaria non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione residenziale (R) usi R1, R2, R3, R4

É ammesso un alloggio destinato al titolare o al custode avente superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 100 mq.

-	funzione commerciale (T)	usi T2, T3, T5, T6
-	funzione produttiva (P)	usi P2, P3
-		

14.2.2. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e dotazioni private. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

14.2.3. Gli interventi che prevedono la modifica delle destinazioni d'uso in essere sono assoggettati a specifica convenzione.

14.3. Modalità di intervento

14.3.1. Negli ambiti consolidati a funzione terziaria sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

- a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- c. mediante piano urbanistico attuativo è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione del volume esistente o di nuova costruzione a seguito di demolizione con mantenimento della volumetria preesistente.

14.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

14.4.1. Negli ambiti consolidati a funzione terziaria gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura (Rc) = 60%
- Rapporto di permeabilità (Rp) = 20%
- Altezza massima (H max) = 12,0 metri

14.4.2. Negli ambiti consolidati a funzione terziaria non sono ammessi ulteriori incrementi volumetrici derivati dall'applicazione delle misure di incentivazione definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

14.4.3. Gli interventi edilizi che comportano incrementi della volumetria esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e del volume in incremento. Nel caso di lotti liberi inedificati la dotazione delle aree per servizi di interesse pubblico o generale si calcola sull'intero volume edificabile. Deve essere altresì garantita la quantità minima di dotazioni private definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

14.5. Prescrizioni specifiche

14.5.1. Gli interventi all'interno degli ambiti consolidati a funzione terziaria devono prevedere l'utilizzo di forme e materiali coerenti con gli edifici esistenti, mirando ad ottenere il massimo grado di integrazione con il contesto circostante.

14.5.2. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

14.5.3. Nelle aree verdi di pertinenza, laddove possibile, devono essere prioritariamente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica avvalendosi, a tal fine, degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia e dei contenuti delle disposizioni normative vigenti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como. Negli interventi devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP di Como.

Articolo 15. Ambiti consolidati a funzione produttiva

15.1. Definizione e obiettivi

15.1.1. Gli ambiti consolidati a funzione produttiva comprendono le parti di territorio urbano nelle quali trova sviluppo la vocazione produttiva ed artigianale di Cernobbio.

15.1.2. Negli ambiti consolidati a funzione produttiva il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
- consolidamento e valorizzazione della destinazione d'uso prevalente;
- qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- equilibrio e compatibilità tra funzioni ed attività insediate;
- riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici.
-

15.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

15.2.1. Negli ambiti consolidati a funzione produttiva non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione residenziale (R) usi R1, R2, R3, R4
-
 É ammesso un alloggio destinato al titolare o al custode per un massimo di 300 mc per ogni unità produttiva insediata con Rapporto di Copertura (Rc) maggiore di 300 mq.
- funzione commerciale (T) usi T2, T3

15.2.2. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere determinano automaticamente un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e dotazioni private. I medesimi mutamenti di destinazione d'uso determinano anche l'adeguamento del contributo di costruzione nei casi previsti dalla disciplina legislativa vigente.

15.2.3. Gli interventi che prevedono la modifica delle destinazioni d'uso in essere, con o senza incremento volumetrico, sono assoggettati a specifica convenzione.

15.3. Modalità di intervento

15.3.1. Negli ambiti consolidati a funzione produttiva sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

- a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento edilizio e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- b. mediante procedimento edilizio convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 e s.m.i.;
- c. mediante piano urbanistico attuativo è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione del volume esistente o di nuova costruzione a seguito di demolizione con mantenimento della volumetria preesistente. L'entità del volume in incremento è definita nel piano urbanistico attuativo.

15.4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

15.4.1. Negli ambiti consolidati a funzione produttiva gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura (Rc) = 50%

Rapporto di permeabilità (Rp) = 20%

Altezza massima (H max) = 12,0 metri

15.4.2. Negli ambiti consolidati a funzione produttiva sono ammessi incrementi volumetrici fino al raggiungimento del Rapporto di copertura (Rc) pari al 70%.

15.4.3. Il raggiungimento dell'incremento volumetrico massimo è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- a. realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale quali fasce filtro piantumate per almeno il 15% della superficie del lotto di pertinenza e realizzazione di tetti verdi per l'intera superficie edificata;
- b. rilocalizzazione di imprese ed attività economiche in essere sul territorio di Cernobbio.

15.4.4. Le possibilità di ampliamento derivate dall'incremento volumetrico devono essere realizzate nel rispetto della morfologia insediativa e dei caratteri del luogo.

15.4.5. Negli ambiti consolidati a funzione produttiva non sono ammessi ulteriori incrementi volumetrici derivati dall'applicazione delle misure di incentivazione definite dalle disposizioni di attuazione del Documento di Piano.

15.4.6. Gli interventi edilizi che comportano incrementi della volumetria esistente devono corrispondere aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e del volume in incremento. Nel caso di lotti liberi inedificati la dotazione delle aree per servizi di interesse pubblico o generale si calcola sull'intero volume edificabile. Deve essere altresì garantita la quantità minima di dotazioni private definita dalle disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.

15.5. *Prescrizioni specifiche*

15.5.1. Gli interventi all'interno degli ambiti consolidati a funzione produttiva devono prevedere l'utilizzo di forme e materiali coerenti con gli edifici esistenti, mirando ad ottenere il massimo grado di integrazione con il contesto circostante.

15.5.2. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti. I progetti devono indicare planimetricamente la presenza delle alberature da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

15.5.3. Nelle aree verdi di pertinenza, laddove possibile, devono essere prioritariamente utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica avvalendosi, a tal fine, degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia e dei contenuti delle disposizioni normative vigenti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como. Negli interventi devono essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, con

specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del PTCP di Como.

Articolo 16. Ambiti dei piani attuativi vigenti

16.1. Definizione e obiettivi

16.1.1. Gli ambiti dei piani attuativi vigenti comprendono le parti di territorio urbano nelle quali è in corso l'attuazione di piani attuativi approvati e convenzionati alla data del 15.04.2014 (data di avvio del procedimento di Variante al PGT).

16.1.2. Per gli ambiti dei piani attuativi vigenti, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza dei termini di validità delle convenzioni, ferme restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione stessa a carico dei proprietari.

16.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

16.2.1. Per gli ambiti dei piani attuativi vigenti le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nello stesso strumento attuativo.

16.3. Modalità di intervento

16.3.1. Gli interventi relativi agli ambiti dei piani attuativi vigenti devono avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal piano attuativo e degli obblighi contenuti nelle relative convenzioni in essere.

16.3.2. Per dare attuazione alla disciplina dei piani attuativi vigenti vengono utilizzate le definizioni dettate dallo strumento urbanistico generale (PRG, PGT) in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline di incentivazione è consentito solo previa variante del piano attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente, ove lo stesso sia ammissibile.

16.3.3. È fatta salva la possibilità di proporre specifiche varianti ai piani attuativi vigenti, purchè le modifiche siano conformi alla disciplina del Piano di Governo del Territorio.

16.3.4. Dopo la scadenza del termine di validità delle convenzioni, gli interventi previsti dai piani attuativi ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di

urbanizzazione, ovvero sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.

16.4. Prescrizioni specifiche

16.4.1. Fino allo scadere dei termini convenzionali dei piani attuativi vigenti, per l'edificazione della volumetria convenzionata ancora residuale si deve fare riferimento alla classificazione geologica vigente all'approvazione del piano attuativo stesso. Sarà comunque onere del lottizzante presentare idoneo studio geologico di dettaglio che approfondisca le condizioni dell'area e la sua effettiva edificabilità.

Articolo 17. Ambiti di trasformazione

17.1. Definizione e obiettivi

17.1.1. Gli ambiti di trasformazione comprendono aree incluse nel tessuto urbano, già edificate, sottoutilizzate e dismesse o comunque compromesse in termini di qualità complessiva, di potenzialità e di rigenerazione ecologica e di capacità d'uso agricolo.

17.1.2. Negli ambiti di trasformazione il piano prevede che gli interventi edilizi ed urbanistici siano finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione qualitativa e rigenerazione urbana del tessuto edilizio esistente;
- qualificazione ed incremento della dotazione di spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico;
- equilibrio e compatibilità tra funzioni ed attività insediate;
- riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici.
-

17.2. Modalità di intervento

17.2.1. L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione avviene nel rispetto delle disposizioni di attuazione del Documento di Piano e dei Criteri ed indirizzi per l'attuazione degli ambiti di trasformazione, laddove vengono definiti obiettivi e indirizzi progettuali, indici e parametri urbanistici ed edilizi, vocazioni funzionali, dotazioni territoriali di servizi pubblici o di interesse pubblico e modalità attuative.

CAPO III – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Articolo 18. Servizi a supporto della mobilità

18.1. Definizione e obiettivi

18.1.1. I servizi a supporto della mobilità si riferiscono alle aree e alle attrezzature esclusivamente destinate agli impianti di autolavaggio e di pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità self-service.

18.1.2. Negli ambiti dei servizi a supporto della mobilità il piano prevede che gli interventi siano unicamente finalizzati alla riqualificazione qualitativa degli impianti esistenti.

18.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

18.2.1. Negli ambiti dei servizi a supporto della mobilità la destinazione ammessa è quella esistente.

18.3. Modalità di intervento

18.3.1. Negli ambiti dei servizi a supporto della mobilità sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

18.4. Prescrizioni specifiche

18.4.1. Il perimetro dell'area di pertinenza degli impianti di autolavaggio deve essere opportunamente piantumato con siepe di arbusti sempre verdi.

TITOLO III – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 19. Disposizione transitoria

19.1. Le concessioni e le autorizzazione edilizie rilasciate in data antecedente l'adozione del Piano di Governo del Territorio rimangono valide fino alle scadenze previste dalle disposizioni legislative vigenti.

19.2. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi titoli abilitativi nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con la disciplina del Piano di Governo del Territorio.