



COMUNE DI LOMAZZO
Provincia di Como

**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO
VARIANTE PARZIALE 2017**

ALLEGATO C.7
NORME

Data: Febbraio 2017

Progetto Variante Febbraio 2017
UBALDO CASTELLI ARCHITETTO
Ordine Architetti P.P.C. - Como n. 192
Collaboratrice
dott. in arch. Lisa Cimino

Sindaco
Valeria Benzoni
Segretario Comunale
Marina Bellegotti
Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica
(responsabile)
Guido Ceruti

Adozione:
Approvazione:
Entrata in vigore:

PIANO DELLE REGOLE

OGGETTO DI VARIAZIONE: PGT 2012

Progetto
B.C.G. ASSOCIATI
Massimo Giuliani

Valutazione Ambientale Strategica
N.Q.A. Srl

Sindaco
Giovanni Rusconi

Studio Geologico
Vittorio Bruno

P.U.G.S.S.
Luca Marletta

Segretario Comunale
Marina Bellegotti

Ufficio Edilizia Privata ed
Urbanistica (responsabile)

Guido Ceruti

Per i parchi e i giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, gli interventi sulle aree scoperte dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie.

2. Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale (vp)

Per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.

3. Conservazione e valorizzazione delle pavimentazioni esistenti (pe)

Per le pavimentazioni di pregio tipologico, è prevista la conservazione, con interventi di riqualificazione attraverso specifiche proposte di valorizzazione e recupero.

ART. 42. PIANI DI RECUPERO

1. Si tratta di ambiti interni al tessuto storico per i quali risultano necessari interventi di riorganizzazione dell'impianto urbanistico, di riuso e di ricostruzione del tessuto edilizio, che non possono essere anticipati nel presente piano e che richiedono una progettazione unitaria e contestuale. In tali ambiti ogni trasformazione è subordinata alla redazione di uno specifico Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.
2. Nell'elaborato C1 "Azzonamento" e negli elaborati C.2b1-C.2b2 "Modalità di intervento nei tessuti storici", in scala 1:1.000, sono indicati con specifica sigla e numerazione progressiva i Piani di Recupero attuati o in corso di attuazione e quelli previsti dal previgente PRG e confermati dal presente Piano.
3. Gli ambiti soggetti ai Piani di Recupero riguardano aree già prevalentemente edificate, per i quali il piano prevede il recupero e il riuso.
4. Per tali ambiti le indicazioni progettuali fanno riferimento alle presenti norme. I parametri edilizi sono ulteriormente specificati come segue:
 - PR N 5: SLP = 2.640 mq;
H max = 13,00 ml
Ulteriori prescrizioni = arretramento dell'edificio su via Roma
 - Altri PR N.1, 2, 3, 4 Volume = esistente
H max = esistente

Per i parchi e i giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, gli interventi sulle aree scoperte dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie.

2. Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale (vp)

Per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.

3. Conservazione e valorizzazione delle pavimentazioni esistenti (pe)

Per le pavimentazioni di pregio tipologico, è prevista la conservazione, con interventi di riqualificazione attraverso specifiche proposte di valorizzazione e recupero.

ART. 42. PIANI DI RECUPERO

1. Si tratta di ambiti interni al tessuto storico per i quali risultano necessari interventi di riorganizzazione dell'impianto urbanistico, di riuso e di ricostruzione del tessuto edilizio, che non possono essere anticipati nel presente piano e che richiedono una progettazione unitaria e contestuale. In tali ambiti ogni trasformazione è subordinata alla redazione di uno specifico Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.
2. Nell'elaborato C1 "Azzonamento" e negli elaborati C.2b1-C.2b2 "Modalità di intervento nei tessuti storici", in scala 1:1.000, sono indicati con specifica sigla e numerazione progressiva i Piani di Recupero attuati o in corso di attuazione e quelli previsti dal previgente PRG e confermati dal presente Piano.
3. Gli ambiti soggetti ai Piani di Recupero riguardano aree già prevalentemente edificate, per i quali il piano prevede il recupero e il riuso.
4. Per tali ambiti le indicazioni progettuali fanno riferimento alle presenti norme. I parametri edilizi sono ulteriormente specificati come segue:
 - PR N 5: SLP = 2.640 mq;
H max = 13,00 ml
Ulteriori prescrizioni = arretramento dell'edificio su via Roma
 - Altri PR N.1, 2, 3, 4 Volume = esistente
H max = esistente
 - PR N6: SU = 730 mq; da edificare sui mappali rubricati ai nn – 8241 – 8242 – 8243 – 871 – 6033 - 6034
H max = 7,00 ml
Ulteriori prescrizioni - ricostruzione del fronte su via Roma in allineamento all'esistente edificio, a riproporre la continuità del fronte, per un tratto dell'ampiezza massima di circa 14 metri.
A piano terra, obbligo di arretramento dalla via Roma con formazione di portico pedonale, di ampiezza eguale a quella del percorso ciclopedonale affiancato al sottopasso.

5. L'Amministrazione Comunale può in ogni caso individuare nuovi ed ulteriori ambiti di ristrutturazione urbanistica, con apposita deliberazione, da sottoporre a Piano Attuativo, in considerazione sia della rilevanza, estensione e rilevanza strategica delle aree, sia per gli interventi che necessitino di uno studio organico e unitario..

ART. 43. INDICAZIONI PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le prescrizioni seguenti valgono per tutti gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico.

- Vincolo d'impianto:

è fatto obbligo per tutti gli interventi relativi agli ambiti specificatamente individuati nelle tavole C.2b1-C.2b2 di mantenere l'allineamento dei fronti edilizi prescritti.

- Fronti di pregio:

è fatto obbligo di conservare i fronti principali degli edifici individuati nelle tavole C.2a1-C.2a2, che pur non costituendo episodi eccezionali sotto il profilo architettonico e storico, presentano fronti di valore significativo per l'assetto tipologico e ambientale del centro storico.

Non possono pertanto essere modificate le partiture delle facciate, le aperture e le eventuali cornici marcapiano o i decori ornamentali, così come devono essere conservati gli infissi e le porte esterne originali.

Negli edifici nei quali sono state compromesse le caratteristiche architettoniche originarie, gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle stesse. Si devono inoltre impiegare materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale.

- Aperture nelle facciate:

è consentito, per gli interventi di "Ristrutturazione edilizia", di modificare le aperture esistenti nelle facciate, variando disegno e dimensioni, con la possibilità di inserire delle logge, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata, della conservazione in vista degli eventuali elementi decorativi e architettonici. Le nuove aperture non potranno comunque avere forma e dimensioni troppo dissimili dalle esistenti e non alterare i rapporti consolidati tra vuoti pieni.

- Superfetazioni esistenti:

è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni esistenti non armonizzate con gli edifici originari e realizzate con materiali, forme e tipologie non coerenti con le caratteristiche del centro storico, costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di logge, ballatoi, balconi e porticati.

- Passaggi pubblici e privati:

Mantenimento della continuità delle coperture con il confinante edificio su via Roma: quanto alle altezze in radice e al colmo, estesa alla continuità dello sporto di gronda, in altezza e profondità.

È consentito il trasferimento di edificazione, nella misura massima di 30 mq di SLP, da destinare a fabbricati accessori, con altezza inferiore o eguale a 2,30 m sul mappale n 6439, mediante S.C..I.A. anche in assenza del Piano di Recupero

5. L'Amministrazione Comunale può in ogni caso individuare nuovi ed ulteriori ambiti di ristrutturazione urbanistica, con apposita deliberazione, da sottoporre a Piano Attuativo, in considerazione sia della rilevanza, estensione e rilevanza strategica delle aree, sia per gli interventi che necessitino di uno studio organico e unitario..

ART. 43. INDICAZIONI PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le prescrizioni seguenti valgono per tutti gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico.

- Vincolo d'impianto:

è fatto obbligo per tutti gli interventi relativi agli ambiti specificatamente individuati nelle tavole C.2b1-C.2b2 di mantenere l'allineamento dei fronti edilizi prescritti.

- Fronti di pregio:

è fatto obbligo di conservare i fronti principali degli edifici individuati nelle tavole C.2a1-C.2a2, che pur non costituendo episodi eccezionali sotto il profilo architettonico e storico, presentano fronti di valore significativo per l'assetto tipologico e ambientale del centro storico.

Non possono pertanto essere modificate le partiture delle facciate, le aperture e le eventuali cornici marcapiano o i decori ornamentali, così come devono essere conservati gli infissi e le porte esterne originali.

Negli edifici nei quali sono state compromesse le caratteristiche architettoniche originarie, gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle stesse. Si devono inoltre impiegare materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale.

- Aperture nelle facciate:

è consentito, per gli interventi di "Ristrutturazione edilizia", di modificare le aperture esistenti nelle facciate, variando disegno e dimensioni, con la possibilità di inserire delle logge, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata, della conservazione in vista degli eventuali elementi decorativi e architettonici. Le nuove aperture non potranno comunque avere forma e dimensioni troppo dissimili dalle esistenti e non alterare i rapporti consolidati tra vuoti pieni.

- Superfetazioni esistenti:

è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni esistenti non armonizzate con gli edifici originari e realizzate con materiali, forme e tipologie non coerenti con le caratteristiche del centro storico, costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di logge, ballatoi, balconi e porticati.

- Passaggi pubblici e privati: