

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DOC. n°.3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

1^A VARIANTE PARZIALE

ALLEGATO N°. 1

A - ELEMENTI COSTITUTIVI

a - DEL PAESAGGIO NATURALE

b - DEL SETTORE ANTROPICO

B - PIANO DEL COLORE

ALLEGATO N°. 2

VERIFICA DI COMPATIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

ALLEGATO N°. 3

DIMENSIONAMENTO ED ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ALLEGATO N°. 4

**PIANO DI GESTIONE DELLA RISERVA NATURALE E SITO DI IMPORTANZA
COMUNITARIA (SIC) "LAGO DI MONTORFANO" : N.T.A.**

ADOZIONE	D.C.C.	N° 36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL		06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N° 45	DEL 30-09-2013
* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati			
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N° 05	DEL 26-03-2014
** e controdeduzioni ambiti modificati			

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

aprile 2025

N.B.: La legenda è inserita nel Doc. 1C – N.T.A. del D.d.P.

Art. 39 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

A - Ai sensi dell'art. 10 legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12:

- 1) Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall' articolo 57 comma 1, lettera b);
 - e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 2) Entro gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall' articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati;
- 3) Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d) altezze massime e minime;
 - e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f) destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004;
 - h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica
- 4) Il Piano delle Regole:
 - a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
 - b) per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Paesaggistico Regionale, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como, del Piano di Gestione del S.I.C. e Z.P.S. della Grigna Meridionale;
 - c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
- 5) Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

B - Ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A. del Documento di Piano:

1) Il Piano delle Regole definisce il Tessuto Urbano Consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art. 32 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno degli ambiti A e B (Tessuto Urbano Consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

Le aree corrispondenti vengono definite Ambiti di Trasformazione soggette alla normativa di cui alle presenti norme.

2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 30 delle presenti norme relativamente alle zone del Tessuto Urbano Consolidato ed in particolare per quanto riguarda le modalità di intervento nell'ambito A.

3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica e di rischio sismico di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore e delle fasce fluviali di rispetto.

4) Il Piano delle Regole individua le zone agricole esterne agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n°. 12/2005.

C - Elaborati del Piano delle Regole

Doc. n°. 3 – PIANO DELLE REGOLE

- A - PROGETTO

Tav. 1a - Azzonamento P.d.R. scala 1:2000

Tav. 1b - Legenda Azzonamento P.d.R.

Tav. 1c - Azzonamento P.G.T. scala 1:2000

Tav. 1d - Legenda Azzonamento P.G.T.

All. n°. 1 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e di completamento scala 1:3000

All. n°. 2 - Calcolo della capacità insediativa

- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All. n°. 1 A- Elementi costitutivi

a - del paesaggio naturale

b - del settore antropico

All. n°. 1 B- Piano del colore

All. n°. 2 - Verifica di compatibilità degli insediamenti commerciali

All. n°. 3 - Dimensionamento del P.G.T.

All. n°. 4 - Piano di gestione della riserva naturale e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Lago di Montorfano: N.T.A.

- C - RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

All. n°. 1 - Carta del paesaggio

All. n°. 2 - Indagine agronomico – ambientale – Delimitazione aree agricole

All. n°. 3 - Adempimenti in materia commerciale: quadro conoscitivo e urbanistica commerciale

All. n°. 4 - Schede di valutazione: art. 38 – N.d.A. P.T.C.P.

All. n°. 5 - Valutazione circa la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità

All. n°. 6 - Controdeduzioni alla 2^a conferenza V.A.S.

D - Efficacia delle Norme del P.G.T.

Tutte le disposizioni contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme del Piano delle Regole del P.G.T. sono di carattere prescrittivo: sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per gli ambiti rappresentati a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio.

Se più norme trattano il medesimo argomento, prevale quella più restrittiva.

Le direttive e/o indirizzi del D.d.P. richiamate dalle presenti norme, risultano prescrittive per gli insediamenti ai cui vengono riferite.

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga delle distanze previste dalle presenti norme in applicazione degli art.78 e79 del DPR 380/2001 (testo unico sull'edilizia) già introdotte dalla Legge n.13/89 e succ. mod. int. e dalla L.R. n.6/89 e s. m. i.

E - Normativa per il risparmio energetico.

Ai fini di agevolare gli interventi di risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici si recepiscono le deroghe in materia di volume, distanze e altezze relative ai maggiori spessori per le coibentazioni nel rispetto delle indicazioni e delle modalità fissate dalla legislazione vigente. Tale normativa trova applicazione in tutte gli ambiti omogenei ad esclusione dell'ambito "A" dove tali interventi saranno assoggettati a verifica paesistica del progetto e sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio.

TITOLO XII – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 40 - TERRITORIO COMUNALE: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il Piano della Riserva Naturale e del Sito di Importanza Comunitaria del Lago di Montorfano, è stato approvato con D.G.R. n. 4219 del 25 ottobre 2012 ed è stato pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 46 del 16 novembre 2012.

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005 è suddiviso nel Tessuto Urbano Consolidato, negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti destinati all'agricoltura e nelle aree non soggette a trasformazione.

Il Tessuto Urbano Consolidato è suddiviso in ambiti A e B, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola dell'Azzonamento del Piano delle Regole.

L'edificazione nel Tessuto Urbano Consolidato può avvenire solo dove consentito e con l'osservanza delle specifiche prescrizioni, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

La suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato in ambiti urbanistici omogenei, e in riferimento ai vari livelli di pianificazione è la seguente:

Art. 40.a - PIANIFICAZIONE COMUNALE

La disciplina specifica delle diverse parti del Tessuto Urbano Consolidato è articolata in relazione ai seguenti ambiti:

Ambiti	A1	art.	43	centri storici e nuclei di antica formazione;
	A2	art.	44	parchi e ville di particolare interesse storico, architettonico, ambientale
	A3	art.	45	residenziale con aree a valore ambientale
	B	art.	46	residenziale di completamento;
	BV	art.	47	residenziale di completamento e di verde privato;
	BC	art.	48	residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti;
	B/SU	art.	49	servizi urbani di ristrutturazione e di completamento
	BD	art.	50	produttivo di completamento e di ristrutturazione
	E1	art.	52	insediamenti agricoli;
	E2	art.	52.a	orti e giardini
	F	art.	53	di pubblico interesse (standard);
	F1	art.	54	impianti di interesse generale;
	F3	art.	55	di tutela ambientale;
	F4	art.	56	boschi;
	R	art.	57	di rispetto;
	V	art.	58	infrastrutture per la mobilità.

Art. 40.b - PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) DI COMO

Il P.G.T. recepisce gli ambiti territoriali e gli elementi architettonici e paesistici individuati dal P.T.C.P. in Montorfano, con le prescrizioni generali e particolari delle sue N.d.A., di cui di seguito si rileva la corrispondenza di alcuni suoi articoli con gli articoli delle N.T.A. del P.G.T..

Descrizione		P.T.C.P.		P.G.T.
		N.d.A. Art.	Tav.	N.T.A Art.
A – IL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE		10		
Capo II: GLI AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICO-AMBIENTALE				
- Le aree protette			A3	
Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (L.R. 86/1983, art34)		12-13	A3	55-56
Tav. A4 – La rete ecologica		11-17	A4	30.2
Elementi costitutivi fondamentali	- Aree sorgenti di Biodiversità di primo livello – CAP - Aree sorgenti di Biodiversità di secondo livello - CAS	11 11.7- a).2	A4	
	- Corridoi ecologici di primo livello - ECP	11.7-a).3	A4	
	- Stepping Stones - STS	11.7-a).4	A4	
Zone tampone	- di primo livello - BZP	11.7-b).1	A4	
	- di secondo livello –BZS	11.7-b).2	A4	
- La rete ecologica – approfondimento settore		11		30.2
- La gestione dei boschi		14		56
- Le aree a vocazione agricola		15		52 55
- Gli alberi monumentali		16		30.4
- Le unità litologiche		20	A5	23
Argille e limi (lacustre olocenico e tardoglacile)			A5	
Argille e limi (lacustre Wurn)			A5	
Ghiaie, blocchi e limi (morenico Wurn)			A5	
Arenarie e conglomerati calcarei (..... di Montorfano)			A5	
- Le esposizioni			A6	
- I vincoli paesistico-ambientali		19	A9	
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici		20	A9	57
Capo II: LA GESTIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI				
- La difesa del suolo – settore sud		20-21-22	A1.c	23
Pozzi potabili e non potabili			A1.c	23
Zona di rispetto di 200 m (D.Lgs 258/00)			A1.c	23
Specchio d'acqua - Lago	- Lago di Montorfano	22	A1.c	23
Ciclo delle acque (D.Lgs 152/99) – acque superficiali		20.2.g)	A1.c	
- Il paesaggio – settore sud			A2.c	
Elementi fisico-morfologici	- Rocca Montana di Montorfano	22	A2.c	30.2
Elementi naturalistici	- P 19.35 Zona umida sponda nord del Lago di Montorfano	22	A2.c	30.2
Elementi paesaggistici	- P 16.117 punto panoramico Montorfano - P 9.10 luogo di identità del PPR – Lago di Montorfano		A2.c	
Elementi storico-culturali	- Centro storico	18	A2.c	
Le Unità di Paesaggio	- n. 23 – ambiti pedemontani		A2.c	30.2
- Le attività estrattive		23		
- La gestione dei rifiuti		24		54.le
- La qualità dell'aria		25		34
- L'energia		26		34

- L'inquinamento elettromagnetico		27		54.MT-AT
- L'inquinamento luminoso		28		34
- L'inquinamento acustico		29		11
- Il radon e la radioattività		30		37
- L'ingegneria naturalistica		31		22
B – IL SISTEMA URBANISTICO-TERRITORIALE		32		
Capo I: GLI AMBITI INSEDIATIVI				
- Il sistema insediativo			B1	29-42
Insedimenti	- Centri storici di antica formazione	18	B1	29.1 44
Insedimenti	- Aree urbanizzate esistenti e previste (P.R.G. vigente)	32-33-34	B1	45 46 47 48 49 50
Viabilità esistente e prevista	- Autostrade e superstrade - Viabilità principale e secondaria	45	B1	58
- Viabilità e sistema ferroviario			B3.1	
Viabilità	- Autostrade e superstrade in progetto	46	B3.1	29 - 58
	- Strade principali in progetto e riqualifica	46	B3.1	29 - 58
- Le direttive per la pianificazione comunale		36		TITOLO III All.n°. 1
- La compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali con il PTCP		37		40b All.n°. 1
- La sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo urbanizzato		38		
- Gli indici di sostenibilità insediativa		39		
- I criteri premiali		40		31
- La qualità edilizia: l'architettura bioclimatica		41		31
- Il colore		42		All. 1 - B N.T.A.
- Le zone pedonali e le zone a traffico ridotto		43		58
- Greenways e piste ciclopedonali		44		58
Capo II: LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'				
- I parcheggi di interscambio		49		
- Il trasporto pubblico su gomma		50		
- IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO				
- Il sistema distributivo commerciale		56		59,60 All. n°. 2 – N.T.A.
- La valorizzazione del settore agro-alimentare		57		30.3 52 55

Art. 40.c – PIANO DI GESTIONE DELLA RISERVA NATURALE – S.I.C. LAGO DI MONTORFANO

Il Piano della Riserva Naturale e del Sito di Importanza Comunitaria del Lago di Montorfano, è stato approvato con D.G.R. n. 4219 del 25 ottobre 2012 ed è stato pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 46 del 16 novembre 2012.

Le aree comprese nella Riserva Naturale sono individuate dalla cartografia di Piano con apposito segno grafico in conformità a quanto previsto dal suo Piano di Gestione, di cui il P.G.T. recepisce integralmente l'articolato di piano che si elenca di seguito e si allega alle presenti norme.

Descrizione	Art.
Riserva naturale	2, 9, 18
Fascia di rispetto della riserva naturale	2, 10, 42
Limite S.I.C.	1, 18, 31
Area di riferimento per verifica di assoggettabilità degli interventi alla Valutazione di Incidenza Comunitaria (VIC)	32
Zona di tutela degli habitat del S.I.C. a tutela naturalistica elevata	18
Zona di tutela naturalistica speciale	19
Zona destinata ad attività ricreative e verde attrezzato	20
Area adibita a campo da golf	21
Area di pertinenza di edifici residenziali e ricettivi	22
Area di riqualificazione ambientale	24
Area attrezzata per infrastrutture a supporto della riserva	25
Area di sosta per accesso alla riserva a basso impatto ambientale	26
Pontili per uso didattico – osservatorio naturalistico	29
Punto di osservazione panoramico "attrezzato/osservatorio naturalistico"	30
Costruzioni di interesse storico	27
Aree di interesse archeologico - Veicolare percorso - Ciclopedonale e mezzi di servizio - Pedonale esistente - Pedonale protetto	28
Aree contigue alla riserva naturale di elevato interesse ambientale - paesistico	35

Tutti gli articoli delle N.T.A. del Piano di Gestione sono riportati integralmente nell'Al. n°. 4 alle presenti norme.

Art. 40.d - PIANIFICAZIONE DI SETTORE:**CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

Lo Studio Geologico di cui al Doc. n°. 1 - E, che è parte integrante del P.G.T., ha elaborato per l'intero territorio comunale la classificazione di fattibilità geologica, ai sensi della D.G.R. 8/1566/2005, riportata nella Carta di fattibilità geologica – aggiornamento e le relative "norme geologiche di attuazione", di cui al precedente art. 23: tali norme forniscono indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni di indagini di approfondimento preventive alla progettazione, agli interventi di mitigazione del rischio in fase progettuale e ai criteri da adottare per la progettazione in materia sismica.

Lo studio ha individuato le fasce di rispetto di reticolo idrico minore ai sensi del D.G.R. 7/13950/2003, gli ambiti di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi idropotabili ai sensi del D. Lgs 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

QUADRO DEL DISSESTO P.A.I.

Vengono riportate dalla Carta del dissesto P.A.I., come risulta dallo Studio Geologico, i fenomeni franosi censiti, le aree soggette a possibile esondazione, le aree rappresentate dalle fasce di rispetto di tutti i corsi d'acqua censiti nello Studio del Reticolo Minore.

Art. 40.e - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE –**PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO**

L'individuazione del reticolo idrografico principale e minore di cui al Doc. n°. 1 – F del Documento di Piano individua i corpi idrici ed il reticolo idrografico minore e le relative fasce di rispetto, di cui al precedente art. 23.

TITOLO XIII – NORME DI AMBITO

Art. 41 - ZONE DI RECUPERO (ART. 27 LEGGE 457/78) E NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 05.08.1978 n° 457 il P.G.T. individua come zone di recupero i centri storici e nuclei di antica formazione (A1 e A2), i servizi urbani di ristrutturazione e di completamento (B/SU)

In queste zone si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso e del loro contesto paesaggistico (art. 28 del P.P.R.) in coerenza con la normativa dei singoli ambiti.

All'interno degli ambiti A sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. è subordinato alla formazione di un Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato che ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

I Piani Attuativi o sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. 457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

a - per interventi di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con privati);

b - per adeguamento delle urbanizzazioni;

c - per interventi da attuare, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, per inerzia dei medesimi o quando ricorre almeno uno dei due casi sopradescritti.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al Piano Attuativo, si attuano gli interventi edilizi previsti dal P.G.T.

All'interno delle zone di recupero il ricorso al P.A. è previsto dalle presenti norme (artt. 43 e 49) a determinate condizioni.

Non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette a individuare nuove Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (norme per l'edilizia residenziale) e nuovi ambiti da assoggettare a Piano Attuativo.

Per il recupero delle aree industriali dismesse occorrerà rispettare quanto previsto dal precedente art. 12.

Art. 42 - AZZONAMENTO

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario, appartenga a diversi ambiti omogenei, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per i singoli ambiti, salva la possibilità di edificare sino al confine di ambito ricadente all'interno della stessa proprietà, fatti salvi i disposti del D.M. 1444/68 e le norme del Codice Civile in materia di distanze e dell'art. 16a per quanto riguarda gli arretramenti minimi dagli spazi pubblici.

Art. 43 - AMBITO A1 CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1 - DESCRIZIONE

Comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione, nonché le parti circostanti di pertinenza dell'edificio che per le proprie caratteristiche ne sono parte inscindibile.

La perimetrazione degli ambiti A1 si basa sul rilevamento I.G.M. del 1888 così come previsto dall'art. 25 del P.P.R. e dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. a

comprendere anche gli edifici vincolati come beni individui, e così come perimetrati sulla Tav. n°. 1 – Previsioni di Piano del Doc. n°. 1.

L'edificazione risulta solo in parte di modesto valore storico ed architettonico, a volte in stato di degrado ovvero alterata da successive trasformazioni, con incorporati elementi di valore di documento.

Gli ambiti A1 perimetrati comprendono anche gli Insediamenti rurali e di servizio di interesse storico mentre all'interno del loro perimetro, sono comprese anche ambiti F.

Gli ambiti A1 sono ambiti di recupero ai sensi dell'art.41 delle presenti norme.

Gli spazi liberi dei cortili sono gravati di vincolo di servitù di uso pubblico nel significato e per gli scopi di cui all'art. 53.

2 - EDIFICAZIONE

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici di maggior interesse ambientale o con caratteristiche architettoniche pregevoli.
Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'ambito;
- b) possono essere permessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale. La ricostruzione deve comunque avvenire in armonia con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto e secondo le modalità d'intervento di cui al successivo capoverso e di cui all'art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P.
- c) è consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica qualora si tratti di edifici che dimostratamente non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale così come individuato dall'art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P.;
- d) sui lotti ancora liberi e già frazionati al 1967, di norma, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire e da trasferire all'interno degli stessi ambiti A.

Gli interventi di cui ai punti precedenti si attuano secondo le seguenti modalità:

- punto a) gli interventi sono subordinati a D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. o al permesso di costruire di cui alla legge vigente, limitatamente al recupero abitativo dei singoli edifici;
- punto b)
 - 1: gli interventi sono subordinati a permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per gli interventi di ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o di parte di esse, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;
 - 2: gli interventi sono subordinati a permesso di costruire disciplinato da convenzione per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici e di loro parti con cambio della destinazione d'uso in atto, da attuarsi secondo le modalità di intervento di cui al presente articolo e di cui all'art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P.;

punto c) e d) Gli interventi di cui ai punti c) e d) e gli interventi anche a) e b) per la formazione di alloggi per almeno il 30% di superficie abitabile utile inferiore a 80 mq. dovranno essere inquadrati in appositi Piani di Recupero del patrimonio edilizio di iniziativa pubblica o privata, o Piani Particolareggiati, o in apposito permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici. Gli interventi saranno tesi al rispetto, al recupero ed alla valorizzazione delle tipologie urbanistiche ed edilizie originarie.

Per gli interventi di cui ai punti c) e d) di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione e/o di volumetria superiore a 4000 mc., valgono le procedure di cui al Documento di Piano, per l'attuazione dei criteri di perequazione di cui all'art. 32.

L'unità minima di pianificazione attuativa corrisponde all'isolato o all'ambito interessato dall'intervento e può, con la procedura di cui alle presenti norme, essere frazionata al fine di consentire il recupero anche di singole parti della stessa: tale frazionamento potrà però formare oggetto della ricordata procedura solo ove sia esclusa la disponibilità di tutti i proprietari degli immobili posti nell'unità minima a partecipare alla predisposizione dello strumento di pianificazione attuativa.

Tale indisponibilità sarà accertata dall'Amministrazione a mezzo di consultazione diretta da effettuare nell'ambito di un procedimento d'ufficio

Il progetto degli interventi di cui ai precedenti punti a) e b), se riferiti alla singola unità immobiliare, sarà esteso per necessità di coordinamento, ad illustrare lo stato di fatto della tipologia edilizia di appartenenza, così come individuata dagli Allegati dell'art. 30.1 delle N.T.A. definita dall'All. n°. 1 – Doc. 3C e normata dall'All. 1A alle presenti norme.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in ogni caso variare l'altezza di gronda e di colmo dell'edificio di appartenenza. Non potranno nemmeno variare il numero e la quota dei piani, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di ambito.

3 - DENSITA' EDILIZIA

La densità edilizia degli interventi di cui al punto 2-a) non potrà superare quella esistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico - ambientale - artistico.

La densità edilizia degli interventi di cui ai punti 2-b) e 2-c) non potrà superare quella esistente calcolata come previsto dall'art.14, anche con cambio di destinazione d'uso, verificata con apposito elaborato planivolumetrico, sovrapposto al rilievo dello stato di fatto.

La densità edilizia ed il rapporto di copertura degli interventi di cui al suddetto punto 2-d, nel rispetto degli altri indici di ambito, non devono superare rispettivamente la $I_f = 2.00 \text{ mc./mq.}$ e/o il 50% della densità edilizia (I_f) media e del rapporto di copertura (R_c) dell'ambito di appartenenza dell'intervento.

I lotti liberi di cui al precedente punto 2-d non devono inoltre essere di pertinenza di edifici esistenti e non devono essere inclusi in una tipologia di cui agli Allegati delle "Modalità d'intervento nell'ambito A1 di cui all'art. 30.1 delle N.T.A..

Il volume esistente in caso di ristrutturazione urbanistica o per adeguamenti strutturali di cui al successivo capitolo 7-e (edifici di tipo E3), potrà avere un incremento volumetrico nei limiti di cui al successivo articolo 51 (+ 10% del

volume esistente) e la possibilità di trasferimento della quota rimanente di volume di cui all'art. 31-B delle N.T.A. destinato a servizi pubblici, di proprietà pubblica o asserviti a perenne uso pubblico, previa convenzione con formale vincolo di destinazione registrato e trascritto.

In ogni caso, detti incrementi saranno da localizzare, nell'ambito dell'intervento edilizio, in modo da non intaccare le caratteristiche omogenee del vecchio nucleo nel rispetto del Codice Civile, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio principale e da non incidere sugli spazi pubblici o privati di uso pubblico.

Il recupero dei volumi esistenti per destinazioni residenziali e/o terziarie, è subordinato alle prescrizioni di cui al successivo punto 6 – Destinazione d'uso.

In caso contrario il volume può essere trasferito secondo le procedure delle presenti norme.

4 - ALTEZZE

Per gli interventi subordinati a D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. e permesso di costruire, non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per gli interventi subordinati a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra degli edifici circostanti e preesistenti, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico - igienico – ambientale e nel rispetto dei vincoli di tipologie di cui al precedente punto 2 e degli indirizzi di cui al precedente art. 30.1. In ogni caso l'eventuale maggior altezza non potrà alterare la tipologia dell'edificio di appartenenza.

5 - DISTANZE

Le distanze tra gli edifici dovranno essere maggiori o uguali a quelle preesistenti.

Nei casi di ricostruzione o di nuova costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

6 - DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8 lettera a) delle presenti Norme.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali e/o terziarie, dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture, per le funzioni residenziali e terziarie esistenti e per quelle nuove così come previsto dagli artt. 6a e 7 delle presenti Norme.

In caso contrario, la trasformazione d'uso non potrà aumentare il numero di alloggi e/o negozi e di uffici esistenti.

7 - MODALITÀ D'INTERVENTO

La tavola delle modalità di intervento (art. 30.1 delle N.T.A. del Doc. n°. 1) attribuisce ad ogni edificio ed area dell'ambito A1 un complesso di interventi possibili, distinguendo tra:

a) edifici di valore storico (esistenti al 1888) ed architettonico o ambientale (tipo A) di cui all'art. 146 D. Lgs. n°. 42/2004, degli artt. 10 e 14 delle N.d.A. del P.T.C.P. e di cui all'art. 30.1 delle N.T.A. ed all'All. n°. 4 del Doc. n°. 1B.

Per i beni culturali di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004, anche se non individuati dal P.G.T., il vincolo interessa oltre che gli edifici anche le loro aree di pertinenza, che in sede di progetto degli interventi sugli edifici, andranno cartografate ed assoggettate alle prescrizioni del vincolo ed alle seguenti modalità d'intervento se ed in quanto non in contrasto con le stesse prescrizioni.

Per gli edifici di tipo A sono consentiti soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo con conservazione integrale dell'involucro esterno, sia architettonico che costruttivo e decorativo, con obbligo di ripristino degli elementi deturpati e l'eliminazione di superfetazioni

prive di valore storico - architettonico, in contrasto con il valore ambientale dell'edificio e delle sue pertinenze.

In particolare dovranno essere rispettati o riportati alla luce i caratteri compositivi degli edifici storici, così come l'assetto tipologico visibile (androni, porticati, loggiati, scale, percorsi, ecc.).

Gli edifici di tipo A già restaurati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo A1 mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale sono rispettivamente individuati come edifici di tipo A2 e A3.

Per gli edifici soggetti al vincolo di cui all'art. 136.b del D. Lgs n°. 42/2004 (...), qualsiasi modifica alla situazione in atto, comprese le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

- b) edifici di nessun valore edilizio - architettonico ma coerenti con la storia e con l'ambiente (tipo B) sui quali sono consentiti gli interventi di cui al punto precedente ed i seguenti.

E' consentita anche la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 17 delle presenti norme, anche con cambio di destinazione d'uso, nei limiti del primitivo volume e superficie coperta e nel rispetto dell'assetto tipo-planivolumetrico e degli allineamenti verso gli spazi pubblici, delle distanze ed altezze preesistenti, secondo le prescrizioni del P.G.T., salvo diverse prescrizioni di volume, superficie coperta, altezza e allineamenti definiti in sede di P.A. e/o permesso di costruire convenzionato in attuazione delle presenti norme.

L'edificio ricostruito deve in ogni caso accordarsi alla tipologia, agli elementi architettonici, materiali e rifiniture ed all'ambiente del nucleo di antica formazione, così come descritti dalle N.d.R. di cui all'art. 30.1.

E' prescritta in ogni caso la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono significativa testimonianza del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico - artistici e architettonici di epoche successive.

In questo caso è vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici e/o delle parti di essi interessati da tali elementi e/o decorazioni.

Gli edifici di tipo B già restaurati o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo B1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo B2 e B3.

- c) edifici in contrasto con l'ambiente e/o di nessun valore storico ed edilizio architettonico: sovrastrutture o superfetazioni (tipo C)

E' prescritta la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione come al punto (b) oppure è consentito l'accorpamento del volume dell'edificio demolito, secondo la procedura di cui al comma 4 delle N.d.R. dell'Ambito di Riqualificazione n°.1 dell'art. 30 delle presenti norme.

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi.

Nel caso di demolizione per destinazione d'uso contrastante con l'ambiente, la nuova destinazione deve essere coerente con la funzione residenziale.

Gli edifici di tipo C già ristrutturati o ricostruiti in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo C1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, comprese le

integrazioni volumetriche da realizzare, se previste dalle presenti norme, nel rispetto degli altri indici per il loro corretto accorpamento, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo C2 e C3.

- d) edifici in netto contrasto con l'ambiente, gli spazi e le norme igieniche (tipo D)

Nel caso di intervento su edifici rustici, di un piano, senza specifica destinazione d'uso autorizzata., è prescritta la demolizione per diradare i volumi dell'ambito o per riqualificare l'ambiente in cui si colloca. In questi casi è solo possibile il trasferimento del volume (art. 32 delle presenti norme) o l'accorpamento del volume dell'edificio demolito, secondo le procedure delle presenti norme e di cui al comma 4 delle N.d.R. dell'Ambito di Riqualificazione n°. 1 dell'art. 30.

La nuova destinazione dell'area resa libera deve essere coerente con la funzione residenziale.

Quando trattasi di edifici autorizzati con specifica destinazione d'uso (box, deposito, ecc.), nel caso di intervento sono possibili le operazioni di cui al precedente capitolo 2a) e 2b) oltre che naturalmente l'operazione di demolizione per il trasferimento o l'accorpamento del volume come al capoverso precedente.

- e) edifici di recente costruzione e/o ristrutturazione edilizia in difformità a quanto previsto per gli edifici di tipo B (tipo E)

Al fine di migliorare la funzionalità dell'organismo urbano, gli eventuali ulteriori interventi saranno effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti norme per gli ambiti A oltre che delle direttive di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 1 dell'art. 30.

La definizione degli spazi o dei volumi dovrà in particolare correlarsi, per tipologia architettonica, materiali e finiture, all'ambiente circostante.

L'ingombro degli edifici, quale risulta dagli allegati all'art. 30.1, è vincolante per la sola tipologia edilizia proposta.

Gli edifici di tipo E, già costruiti e/o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo E1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, comprese le integrazioni volumetriche da realizzare, nel rispetto degli altri indici per il loro corretto accorpamento, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo E2 e E3.

- f - spazi a cortile (F).

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione ambientale degli spazi liberi destinati a cortile comune o di uso esclusivo.

I cortili già riqualificati in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati sono individuati come spazi F1, mentre i cortili che richiedono interventi di adeguamento formale (ripristino degli elementi deturpativi) o strutturale (eliminazioni delle superfetazioni) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo F2 e F3.

- g - spazi a verde (G).

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione degli spazi verdi, privati e pubblici, piantumati e non.

Gli spazi a verde già riqualificati in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati sono individuati come spazi G1, mentre gli spazi a verde che richiedono interventi di adeguamento formale (ripristino degli elementi deturpativi) o strutturale (eliminazioni delle superfetazioni)

sono indicati rispettivamente come spazi di tipo G2 e G3.

Gli interventi dovranno accertare la presenza di “alberi isolati di interesse monumentale” di cui all’Allegato n°.1b del Doc. n°. 1 – G e proporre la valorizzazione.

h - spazi pubblici (H) destinati a strade e a piazze.

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione degli spazi pubblici destinati a strade e piazze.

Le strade e le piazze già riqualificate in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati, sono individuati come spazi H1, mentre le strade e le piazze che richiedono interventi di adeguamento formale (materiali) o strutturali (sezione stradale) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo H2 e H3.

i - integrazioni edilizie (Ie).

Per gli edifici di cui alle presenti modalità di intervento, con esclusione degli edifici di tipo A, sono possibili, anche se non individuati dagli allegati grafici di cui all’art. 30.1, le seguenti integrazioni edilizie:

- le 1) realizzare un porticato con loggia soprastante per l’intera facciata interna dell’edificio, per la realizzazione di collegamenti esterni tra le varie unità abitative o per la formazione di logge e balconi;
- le 2) delimitare con vasi e/o siepi un’area di rispetto lungo l’intera facciata interna dell’edificio per organizzare l’ingresso ed il disimpegno delle singole unità abitative (quinta verde);
- le 3) realizzare preferibilmente in sottosuolo o recuperando le volumetrie degli edifici “D” da demolire, locali lavanderia e/o deposito o la centrale termica al servizio di tutto o in parte degli edifici del comparto;
- le 4) realizzare in sottosuolo, con accessibilità esterna e/o meccanica, box interrati e locali deposito di pertinenza degli alloggi degli edifici del comparto.

l - edifici rurali

Per gli edifici rurali presenti in ambiti F3 e F4 ed antecedenti al 1888, non più utilizzati per le funzioni agricole originarie evidenziati dagli Allegati di cui all’art. 30.1, l’eventuale intervento dovrà essere rigorosamente conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) a salvaguardia dell’identità e leggibilità del manufatto originario.

Gli interventi attribuiti ad ogni edificio così come risultano dagli Allegati all’art. 30.1, potranno eventualmente essere modificati senza variante urbanistica in attuazione di quanto disposto dallo stesso art. 30.1 purché i nuovi interventi non inducano ristrutturazione urbanistica.

Per gli insediamenti esistenti al 1888 e non compresi negli elaborati di cui all’art. 30.1 in quanto edifici sparsi, dovranno essere preventivamente condotte le stesse analisi di cui agli allegati all’art. 30.1 per la definizione delle loro modalità di intervento e quindi per la loro attuazione.

8 - DEFINIZIONI

Per interventi di adeguamento formale si intendono interventi sull’involucro esterno atti a migliorare ulteriormente l’inserimento dell’intervento nell’ambiente del Centro Storico.

Per interventi di adeguamento strutturale si intendono interventi per l’eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture o sopraelevazioni.

Gli interventi sull'involucro esterno saranno estesi in sede di progettazione, all'intero fronte della tipologia edilizia di appartenenza così come individuata sulle tavole grafiche e secondo le prescrizioni dettate dalla normativa di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 1 dell' art. 30 delle presenti norme.

9 - STANDARD

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire convenzionato, verrà ceduto lo standard individuato dagli elaborati grafici allegati al precedente art. 30.1. Se lo standard non è individuato, lo standard di pertinenza dell'intervento, calcolato sul solo incremento del volume residenziale, verrà ceduto se possibile o monetizzato. In alternativa potranno essere assoggettate a vincolo di servitù pubblica le aree di cui al precedente paragrafo 43.1 e di cui all'art.53.9.c.

Negli ambiti assoggettati agli interventi di tipo F e H, è possibile realizzare parcheggi interrati pertinenziali (art.7 delle presenti norme) con la sistemazione delle aree soprastanti come previsto per i singoli ambiti.

10 - ALLEGATI

All'art. 30.1 delle presenti norme vengono allegati degli elaborati grafici e normativi di definizione delle modalità di recupero degli ambiti A1.

Tali elaborati individuano le principali tipologie da salvaguardare, gli allineamenti da rispettare, i principali standards e la mobilità ciclopedonale di servizio ai complessi edilizi ed ai relativi ambiti.

Le indicazioni di cui ai suddetti allegati potranno essere precisate e modificate secondo quanto disposto dal precedente paragrafo 43.7. In caso di modifiche che inducono ristrutturazione urbanistica, le procedure di variante sono quelle definite dalla L.R. n°. 12/2005.

11 - PRESCRIZIONI

a - In occasione di ogni intervento di cui al precedente paragrafo 43.7, è obbligatorio intervenire sulle facciate dell'edificio o dell'unità interessata dall'intervento, in conformità a quanto previsto dalle presenti norme e dall'art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P., al fine del coordinamento dell'intervento singolo alla tipologia di appartenenza.

b - Il progetto edilizio sarà esteso agli spazi a cortile (F) ed a verde (G), piantumate e non, di uso comune e/o esclusivo, ipotizzando una loro sistemazione, per poter poi eseguire le opere pertinenziali in forma coordinata a quelle comuni, a scomputo degli oneri concessori in quanto realizzate su aree gravate dal vincolo di servitù di cui al successivo art. 53.9.c.

c - Gli interventi in ambito A potranno usufruire dei meccanismi premiali di cui al precedente art.32-C nel solo caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e nei limiti di incremento di volume di cui all'art. 51.d.2..

d - I volumi di cui alla lettera d) del precedente capoverso 43.7, anziché trasferiti come previsto dall'art. 32 delle presenti norme, possono essere acquisiti "in partita di giro" dal Comune anche a scomputo degli oneri concessori, secondo le modalità definite da apposita deliberazione Comunale.

Il successivo trasferimento di questi volumi dal Comune agli operatori avverrà secondo le modalità di cui alle presenti norme ed alle condizioni di cui al comma 4 delle N.d.R. dell'Ambito di Riqualificazione n°. 1 dell'art. 30 e di cui all'art. 32.

e - Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di formazione di opere di urbanizzazione negli ambiti A si configurano come standard qualitativo di cui all'art. 35.3.

- f - L'intero ambito A corrisponde ad una Zona a rischio archeologico di cui all'art. 57.R3
- g - La tutela indiretta di cui all'art. 45 del D.Lgs 42/2004 e di cui all'art. 18 – N.T.A. P.T.C.P. per la Chiesa di S. Giovanni Evangelista; Villa Manusardi (Sede Municipio) Cappella Barbarava ed il vecchio Cimitero, Villa Barbarava, e per i Beni segnalati dal SIRBeC: (Cascina Parravicina; Cappella S. Bartolomeo, Villa Mandelli, C.na Incastro e C.na Losetti) interessa tutto l'Ambito A di appartenenza dell'edificio tutelato.
- h - Per il combinato disposto degli artt. 11 comma 1 lettera c e 52 del D. Lgs 42/2004, l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche riconosciute di valore culturale (architettonico, storico-artistico e archeologico) è autorizzato dal Comune su parere del Soprintendente di riferimento,
- i - L'art. 49 del citato Codice stabilisce che la collocazione o l'affissione di mezzi pubblicitari su edifici (anche se coperti da ponteggi) e in aree tutelate o su strade site nell'ambito o in prossimità degli stessi è subordinata all'autorizzazione del Soprintendente di riferimento.

12 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti A1 presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

13 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI - Cortine edilizie Piazza Roma e via Como

Gli interventi edilizi relativi agli edifici prospettanti su Piazza Roma e lungo via Como dovranno concorrere alla riqualificazione della rispettiva cortina edilizia di appartenenza, attraverso adeguate soluzioni architettoniche, materiali e colori, così come indicato alle disposizioni particolari delle zone di recupero

Nell'ambito dei piani di recupero potranno essere valutati interventi modificativi delle facciate, qualora non venga alterata la composizione architettonica delle stesse e vi sia un interesse pubblico.

- Villa e Parco già Mandelli

Si prescrive una particolare attenzione agli interventi edilizi sulla villa e sul parco di pregio ambientale, sia in considerazione del vincolo D. Lgs 42/2004 sia sulla villa che sul parco, sia per la grande sensibilità paesistica vista la vicinanza al Lago di Montorfano.

- Edificio B1 di viale Brianza

Per l'edificio B1 di viale Brianza compreso nella zona A1 di cui al PII approvato in variante del PL industriale originario, valgono gli indici e le modalità d'intervento di cui allo stesso PII e di cui al successivo art.48

14 – TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti A1 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 44 - AMBITO A2 - PARCHI E VILLE DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE

1 - DESCRIZIONE

Si tratta di aree parzialmente edificate con presenza significativa di ville di particolare interesse storico, architettonico, ambientale e di parchi di verde che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico da tutelare efficacemente (art. 136 D. Lgs n°. 42/2004).

A questo fine l'area di rispetto di questi edifici d'interesse storico, architettonico, ambientale, di cui all'art. 18 del P.T.C.P., corrisponde ai loro parchi e cortili, in quanto aree di pertinenza paesaggistico – ambientale degli stessi edifici.

2 - DESTINAZIONE D'USO

All'interno del perimetro dell'ambito A2 sono consentite le destinazioni d'uso previste all'art. 8a delle presenti Norme.

3 - MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi sono consentiti con permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A..

Ai fini della tutela ambientale le aree scoperte e piantumate devono essere soggette a periodica manutenzione a cura e spese del proprietario. In caso di inadempienza, la manutenzione potrà essere effettuata dall'Amministrazione Comunale, addebitando gli oneri alla proprietà.

Per gli edifici compresi in ambiti A2 ed antecedenti il 1888, valgono le modalità d'intervento di cui ai precedenti artt. 30.1 e 43 ed all'All. 1A alle presenti norme.

4 – DENSITA' EDILIZIA

Le ricostruzioni e gli eventuali ampliamenti di modesta entità dovranno rispettare i seguenti limiti:

If = pari all'esistente

5 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

H = altezza pari all'esistente;

6 - DISTANZE MINIME

Dc = m 5.00 o, se minore, pari all'esistente;

De = m 10.00 o, se minore, pari all'esistente;

Ds = m 5.00 anche in caso di ampliamenti di edifici esistenti.

7 – PRESCRIZIONI

a- Quando non in contrasto con le prescrizioni di cui all'All. 1A alle presenti norme, valgono le seguenti Modalità di intervento.

Per questi edifici individuati come storicamente e paesisticamente significativi vige l'obbligo di restauro e riqualificazione degli esterni secondo la normativa indicata per gli ambiti "A1" di cui al precedente art. 43.7.a); è vietato ogni ampliamento (con esclusione dell'applicazione della legislazione in materia di sottotetti nel rispetto delle altezze di gronda e di colmo esistenti).

Gli interventi dovranno tendere alla conservazione di tutti gli elementi di edilizia tradizionale significativi quali "testimonianze" dei caratteri e del passato dei luoghi; in caso di restauro si dovranno rimuovere le aggiunte e le alterazioni che abbiano compromesso i significati delle tipologie originarie.

Nel caso in cui tali fabbricati siano classificati dagli allegati di cui all'art. 30.1 non di tipo "A" e che a giudizio della Commissione per il paesaggio, non siano considerati significativi o privi di particolari caratteristiche storiche o tipologiche saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nel mantenimento comunque degli elementi tipologici caratteristici riconosciuti.

E' fatto divieto di realizzare all'esterno superfici impermeabili oltre a quelle utili per un normale soggiorno all'aperto. Sono vietate le pavimentazioni in cemento od elementi cementizi.

Vige l'obbligo di mascheramento delle aree di sosta dei mezzi con siepe di essenza compatibili con le caratteristiche tipiche della zona.

E' consentito l'impiego di pannelli solari anche sugli edifici, posti in copertura in pendenza di falda.

Per le sistemazioni esterne potranno utilizzarsi solamente alberature di essenze autoctone a salvaguardia degli elementi vegetali significativi del luogo. Nel caso di edifici, o parti di essi, destinati a terziario, quando tale funzione venga a cessare, i relativi immobili potranno essere utilizzati per residenza e per le sue attività compatibili nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'immobile e delle norme tipologiche di seguito riportate e secondo le procedure di cui alle presenti norme.

b- Quando non in contrasto con le prescrizioni di cui all'All. 1A alle presenti norme, valgono le seguenti norme tipologiche e materiche.

In generale gli elementi originali, quali portali, balconi, parapetti, serramenti stilisticamente caratterizzati, lapidi, sporti in legno, non possono in ogni caso essere eliminati.

Quando fosse necessaria la sostituzione delle murature sussiste, l'obbligo di reimpiego di tali elementi.

a) Di norma le facciate in pietra a vista originarie non possono essere demolite nè ricoperte. Sono ammessi nelle stesse solo eventuali limitati ripristini nelle aperture che non alterino l'armonia e l'organizzazione dei prospetti.

b) Il rinnovo di solai e di travature in legno deve essere di norma effettuato con gli stessi materiali e con analoghe caratteristiche, quando costituiscono elemento tipologicamente qualificante per l'aspetto esterno dell'edificio (gronde, travi, sottoportici) ecc. ;

c) Le coperture degli edifici in caso di totale rinnovo debbono mantenere il manto esterno di tegole in coppi o altro materiale rustico dimostratamente tradizionale del sito (scisti, fasce alternate, ecc.);.

d) le ante esterne potranno essere in legno a listoni o in lamiera con telaio in ferro; le finestre debbono essere in legno o altro materiale a condizione che le stesse siano tinteggiate e realizzate con profilati a spigoli arrotondati con assoluta esclusione di profilati in alluminio al naturale o anodizzato.

Vietate per la residenza l'impiego di serrande a maglia o tipo saracinesca.

e) Le soglie e le parti in pietra debbono essere preferibilmente di materiale di impiego locale rifinite secondo l'uso tradizionale e di adeguato spessore.

f) Gli intonaci civili devono essere dipinti con materiale che assicuri una adeguata traspirazione e un equilibrato invecchiamento delle superfici. Da preferire gli impasti a base di calce con finitura al civile o rustico a cazzuola.

Le colorazioni compatibili sono i beige, rosa, mattone, salvo diverse prescrizioni del Piano del Colore se vigente.

g) Vigè l'obbligo di mantenimento e restauro delle pareti affrescate e di restauro e ripristino di lesene, cornici e modanature anche se in muratura. Le pavimentazioni esterne saranno preferibilmente in pietra locale o selciato; i muretti saranno in pietra o intonacati con copertina in pietra; le costruzioni accessorie devono rispettare i medesimi caratteri dell'edificio principale.

h) Solo i balconi già preesistenti negli edifici, potranno essere mantenuti.

i) Le scale esterne originali esistenti sono da conservare ed i nuovi interventi saranno con rivestimento in pietra non lucidata delle qualità tradizionali.

m) Le apparecchiature di illuminazione esterna dovranno evitare le illuminazioni fluorescenti al neon, mentre sono ammesse le lampade a basso consumo; sono da privilegiare piatti di metallo smaltato.

n) Le insegne

Compatibili i supporti in legno o lamiera verniciata.

Vietato l'uso della plastica o dell'alluminio non verniciato; ammesse le insegne pensili solo se in ferro battuto, da porsi ad altezza regolamentare.

o) Le ringhiere saranno di tipo tradizionale di norma con l'uso di ferro con tondino verticale e piattine orizzontali, salvo restauri di elementi originari preesistenti.

p) Gli impianti tecnologici

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche simili devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati, nei limiti ammessi dalle norme specifiche per ogni tipo di impianto.

Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti e future) devono possibilmente essere sotterranee o opportunamente occultate alla vista.

Ammessi pannelli solari in copertura posati in pendenza di falda o sul terreno opportunamente mascherati.

q) Le affissioni didascaliche o pubblicitarie saranno ammesse unicamente negli appositi spazi individuati e posti in opera dalla Amministrazione Comunale o su delega della stessa.

r) Nel caso di rifacimento, le coperture di norma avranno falde con pendenza non inferiore al 35% e non superiore al 45%.

s) E' vietato l'uso di cemento a vista per costruzioni, muri o pavimentazioni esterne, tranne eccezionali e dimostrate esigenze strutturali.

L'Amministrazione Comunale potrà adottare il Piano del Colore e/o schede tipologiche per materiali, colori, ecc. da impiegare nei recuperi, oltre ad un repertorio degli elementi esistenti di significato storico-culturale e paesistico da tutelare.

Per i nuclei, la tutela dei valori storici dovrà essere improntata alla massima salvaguardia dei caratteri di antica formazione intendendo con ciò:

- la conservazione dell'assetto urbanistico che comporta il divieto di edificare od ingombrare gli spazi liberi all'interno della perimetrazione di nucleo, quando tali nuclei presentano una configurazione compatta e compositivamente conclusa.

- la conservazione delle connotazioni storiche degli edifici rapportabili nell'assieme all'assetto compositivo, alle forme delle coperture e quote, ai materiali ed alle tecniche effettivamente impiegate.

8 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti A2 presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

9 – TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti A2 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 45 - AMBITO A3 - RESIDENZIALE CON AREE DI PROPRIETA' A VALORE AMBIENTALE

1 - DESCRIZIONE

Si tratta di aree parzialmente edificate con presenza significativa di verde, piantumato e non, che, pur rimanendo di proprietà privata, costituisce un elemento di interesse pubblico da tutelare efficacemente (art. 136 D. Lgs n°. 42/2004), secondo le procedure di cui al precedente art. 22.

2 - DESTINAZIONE D'USO

All'interno del perimetro dell'ambito A3 sono consentite le destinazioni d'uso previste all'art. 8a delle presenti Norme.

- 3 - MODALITÀ DI INTERVENTO Gli interventi sono consentiti con permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A..
 Ai fini della tutela ambientale le aree scoperte e piantumate devono essere soggette a periodica manutenzione a cura e spese del proprietario.
- 4 – DENSITA' EDILIZIA Le ricostruzioni e gli eventuali ampliamenti di modesta entità dovranno rispettare i seguenti limiti:
 If = - pari all'esistente per gli edifici antecedenti il 1888,
 - con possibilità di incremento volumetrico "una tantum", utilizzabile una sola volta e per l'edificio già a destinazione, in tutto o in parte, principale, pari al 10 % del volume degli edifici successivi al 1888, per un minimo di 150 mc. e per un massimo di 300 mc., qualora dettato da evidenti o comprovati miglioramenti funzionali e tecnologici degli edifici e qualora non già usufruito in attuazione dei precedenti P.R.G.
- 5 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI H = due piani fuori terra con altezza non superiore a m 7,50 o, se superiore, pari all'esistente;
- 6 - DISTANZE MINIME Dc = m 5.00 o, se minore, pari all'esistente;
 De = m 10.00 o, se minore, pari all'esistente;
 Ds = m 5.00 anche in caso di ampliamenti di edifici esistenti.
- 7 – PRESCRIZIONI Le tutele di cui al precedente comma 1 di esplicano in attuazione delle seguenti prescrizioni se ed in quanto non in contrasto con quelle di cui all'All. 1A alle presenti norme.
- A - **Rete Ecologica del P.T.C.P.**
 Le aree libere degli ambiti A3, comprese nei trecento metri dalla linea di battigia del lago, sono inedificabili in quanto parte integrante della Rete Ecologica del P.T.C.P. e quindi soggette alla salvaguardia di cui all'art.11 delle N.d.A. del P.T.C.P. stesso.
- B - **Norme generali per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente**
 Al fine di consentire un riuso degli edifici esistenti in grado di contribuire alla manutenzione e rivitalizzazione dei luoghi saranno consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento igienico, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti nei limiti di cui al precedente comma 4, ai fini del riuso compatibile per i quali eventuali nuovi scarichi e/o aggravio degli esistenti dovranno essere normalizzati ai sensi della legislazione vigente in materia.
 Gli edifici esistenti sono confermati per abitazione o comunque destinabili a tale funzione.
- C - **Modalità degli interventi**
 Per gli edifici compresi in ambiti A3 ed antecedenti il 1888, valgono le modalità d'intervento di cui ai precedenti artt. 30.1 e 43 e di cui all'All. 1A alle presenti norme e per quanto non in contrasto, le seguenti modalità.
 E' fatto divieto di formazione di tetti a padiglione in contrasto con la morfologia dei luoghi.

Nelle tinteggiature i colori ammessi sono: beige, rosa, mattone e le tinte nella gamma delle terre.

Divieto di realizzare all'esterno superfici impermeabili oltre a quelle utili per un normale soggiorno all'aperto e per la realizzazione di strutture per lo sport quali piscine e campi da tennis. Vietate pavimentazioni in cemento od elementi cementizi.

Obbligo di mascheramento delle aree di sosta dei mezzi con siepe di essenza compatibili con le caratteristiche tipiche della zona.

Consentito l'impiego di pannelli solari anche sugli edifici, posti in copertura in pendenza di falda.

Per le sistemazioni esterne potranno utilizzarsi solamente alberature di essenze autoctone a salvaguardia degli elementi vegetali significativi del luogo.

Negli interventi dovranno applicarsi i criteri tipologici che seguono:

a) le ante esterne potranno essere in legno a listoni o in lamiera con telaio in ferro; le finestre debbono essere in legno o altro materiale a condizione che le stesse siano tinteggiate e realizzate con profilati a spigoli arrotondati con assoluta esclusione di profilati in alluminio al naturale o anodizzato.

Vietate per la residenza l'impiego di serrande a maglia, o tipo saracinesca.

b) Le soglie e le parti in pietra debbono essere di materiale di impiego locale rifinite secondo l'uso tradizionale e di adeguato spessore.

c) Gli intonaci civili devono essere dipinti con materiale che assicuri una adeguata traspirazione e un equilibrato invecchiamento delle superfici. Da preferire gli impasti a base di calce con finitura al civile o rustico a cazzuola.

Le colorazioni compatibili sono i beige, rosa, mattone, salvo diverse prescrizioni dell'A.C.

Le pavimentazioni esterne saranno in pietra locale o selciato; i muretti in pietra o intonaci con copertina in pietra; le costruzioni accessorie devono rispettare i medesimi caratteri dell'edificio principale.

d) Le apparecchiature di illuminazione esterna dovranno evitare le illuminazioni fluorescenti al neon, ammesse le lampade a basso consumo, da privilegiare piatti di metallo smaltato.

e) Le insegne

Compatibili i supporti in legno o lamiera verniciata.

f) Le ringhiere saranno di tipo tradizionale di norma con l'uso di ferro con tondino verticale e piattine orizzontali, salvo restauri di elementi originari preesistenti.

g) Gli impianti tecnologici

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche simili devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati, nei limiti ammessi dalle norme specifiche per ogni tipo di impianto.

Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti e future) devono possibilmente essere sotterranee o opportunamente occultate alla vista. Ammessi pannelli solari in copertura posati in pendenza di falda o sul terreno opportunamente mascherati.

h) Nel caso di rifacimento, le coperture di norma avranno falde con pendenza non inferiore al 35% e non superiore al 45%.

i) E' vietato l'uso di cemento a vista per costruzioni, muri o pavimentazioni esterne, tranne eccezionali e dimostrate esigenze strutturali.

8 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti A3 presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI - Ambiti a sud di via Como e a nord di via Crotto Urago:

In considerazione dell'elevato valore ambientale dei comparti, e le visuali significative sia dagli ambiti urbanizzati verso il lago di Montorfano, sia lungo la percorrenza della via Como, si prescrive il mantenimento della struttura urbanistica esistente, composta in prevalenza da ville con parco, con una particolare attenzione agli interventi edilizi.

10 - TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti A3 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 46 - AMBITO B- RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1 - DESCRIZIONE

Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti totalmente o parzialmente già edificati, con l'obiettivo di completare gli insediamenti esistenti. In quest'ambito sono compresi i P.A. vigenti di cui all'art. 5b che non sono stati perimetrati e/o individuati dalle tavole dell'Azzonamento per i quali vale la normativa di cui al successivo art. 48.

Questa condizione deve essere dichiarata e documentata in sede di permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-a) delle presenti Norme.

3 - DENSITÀ EDILIZIA

- If - si mantiene la densità edilizia esistente per gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia
- per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti si applica una densità pari all'esistente se superiore e/o a 0,50, 0,80 e 1,00 mc/mq, in funzione delle modalità di intervento.
- ai lotti già frazionati ed ancora liberi e non prospicienti su strade pubbliche esistenti e/o di nuova formazione, è assegnato un indice di densità fondiaria di 0,50 mc./mq.

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è consentita tramite:

- 1) permesso di costruire semplice o DIA o S.C.I.A. o C.I.A. per interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, per integrazioni volumetriche di cui all'art. 51.1.c di

- ognuno degli indici di cui al precedente comma e senza cambio di destinazione.
- 2) permesso di costruire semplice o DIA o S.C.I.A. o C.I.A. per nuovi interventi, compresi gli ampliamenti ed i sopralzi per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo $I_f = 0,50$ mc./mq.
 - 3) permesso di costruire convenzionato o P.A. ove previsto dalle tavole di zonizzazione, per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione, di demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo $I_f = I_t = 0,80$ mc./mq. e/o di volumetria pari o superiore a 1.500,00 mc. e/o di un numero di alloggi superiore a 5 (cinque).
 - 4) Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di densità fondiaria superiore a 0,801mc./mq. fino all'indice massimo $I_f = I_t = 1,00$ mc./mq. o superiore se esistente.
 - 5) L'ambito B* sarà attuato attraverso un Piano di Recupero, con indice ($I_f = I_t$) pari all'esistente ($S_{lp} \times 3,00$). L'inserimento della nuova edificazione dovrà prestare particolare attenzione al contiguo centro storico.

5 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

- 1) per gli interventi a permesso di costruire semplice o DIA o S.C.I.A., l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, eventualmente aumentata di un piano per interventi di recupero sottotetti ai sensi della L.R. n°. 12/2005 e/o di sopralzo di cui all'art. 51, alle condizioni di cui al precedente art. 16b mentre l'altezza dei nuovi edifici o di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine e nel caso di nuovi edifici parzialmente o totalmente isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt. 16b e 16c. In ogni caso l'altezza non potrà superare 7,50 m.
- 2) per gli interventi a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 16b e 16c.

6 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

(art. 16.c)

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15

- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

- 4) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche

7 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI URBANI = > 30%

8 - STANDARD

Da cedere obbligatoriamente nei P.A. a richiesta dell'Amministrazione Comunale nella misura massima di cui all'art. 53 riferita all'incremento volumetrico da 0,50 a 0,80 mc./mq. e/o a 1,00 mc./mq., e minima di 3 + 3 mq./ab., riferita all'intera volumetria di progetto.

Lo standard qualitativo di cui all'art.32 e di cui all'art. 33.1.a sarà calcolato sull'incremento volumetrico da 0,80 a 1,00 mc./mq.

- 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- 1 - Nel caso di cessazione di attività produttive o commerciali in atto, è consentito il subentro di altre attività ammesse come destinazioni complementari alla residenza, previa acquisizione dei pareri previsti norme o/e regolamenti purché non creino molestie, rischio e danno alla preminente caratteristica residenziale del comparto.
- 2- Le aree libere, piantumate e non, di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 6 (art. 30) saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di cui all'art. 24.

10 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti B presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

11 - TUTELA

PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti B interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 47 -AMBITO BV - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO

1 - DESCRIZIONE

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e destinate alla residenza e al verde privato.

2 – DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-a) delle presenti norme.

In questi ambiti si richiede la salvaguardia del verde, piantumato e non, di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 9 – Art. 30.

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti.

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza di cui sopra, le attrezzature sportive e ricreative, limitatamente ad una superficie non eccedente il 20% di ciascuna area.

Qualsiasi sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.

3 - DENSITÀ EDILIZIA

- V è costituito dal volume esistente se superiore al volume risultante applicando la $I_f = 0,50$ mc./mq, e da un volume per l'ampliamento degli edifici esistenti calcolato applicando l' I_f di 0,20 mc./mq. per un incremento massimo di 300 mc., in alternativa a quanto disposto dall'art. 51.1.
- I_f Per i lotti compresi dalle tavole di zonizzazione in ambito BV e già frazionati ed ancora liberi in quanto non edificati e privi di vincoli di cui all'art. 13 e di cui al successivo capitolo 8 – Rete Ecologica del P.T.C.P. , alla data di adozione del P.G.T. o già edificati con densità inferiore, è assegnato un indice fondiario 0,50 mc./mq. per un massimo di 300 mc. e per un'integrazione volumetrica calcolata applicando l' I_f di 0,20 mc./mq. per un massimo di altri 300 mc. in alternativa a quanto disposto dall'art. 51.1.
- I_t 0,5 mc./mq. per i P.A. per l'esaurimento dell'indice I_t in attuazione degli indirizzi di cui al successivo comma 7.
- R_c 40%
- S_d 40%

4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra gli edifici esistenti sui lotti confinanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani attuativi o che siano isolati, fermo restando in tutti i casi quanto disposto dai precedenti art. 16.b e 16c.
- 3) In ogni caso l'altezza non potrà superare 7,50 m.

5 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

(art. 16.c)

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15

- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15.

- 4) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

6 - EDIFICAZIONE

Permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per gli interventi di Ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione, di volumetria di progetto pari o inferiore a 300 mc.

P.A. o P.d.C.c. per interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica per l'utilizzo di tutta la volumetria di progetto quando risulta superiore a 300 mc.

P.A. obbligatorio per i comparti appositamente perimetrati nella tavola dell'Azzonamento.

7- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

All'interno dei singoli lotti:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree già frazionate alla data di adozione del P.G.T., nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano.
- 3) le aree libere piantumate e non saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di tutta l'area di cui all'art. 24;
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti nei limiti di cui all'art. 21 ed è possibile realizzare serre purchè con superfici trasparenti in vetro o polycarbonato e progettate organicamente pari ad 1/25 della superficie libera da costruzioni;
- 5) tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.
L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.
Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto.
- 6) per le alberature, devono essere preferite le specie autoctone;
- 7) utilizzo dei sottotetti esistenti abitabili o agibili secondo le norme specifiche per i sottotetti dettate dalle A.S.L. e dalla Legge Regionale;
- 8) per l'illuminazione del sottotetto sono ammessi sia lucernari in falda che abbaini e cappuccine se coerenti con l'architettura esistente.

8 - RETE ECOLOGICA DEL P.T.C.P. Le aree libere degli ambiti BV, comprese nei trecento metri dalla linea di battigia del lago, sono inedificabili in quanto parte integrante della se ed in quanto comprese nella Rete ecologica del P.T.C.P. di cui alla Tav.1a – Doc.3A - Azzonamento P.d.R. e di cui all'All. n°4 Doc.1B – Vincoli esistenti sul territorio Comunale e quindi soggette quindi alla salvaguardia di cui all'art.11 delle N.d.A. del P.T.C.P. stesso.

9 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti BV presenti nell'area vasta del

S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

10 - TUTELA

PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti BV interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 48 - AMBITO BC - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1 - DESCRIZIONE

Gli ambiti BC Residenziali di completamento comprendono gli insediamenti residenziali dei P.A. adottati e/o approvati, che come tali vengono confermati dal P.G.T. così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.

Tali prescrizioni valgono anche per gli ambiti BC non perimetrati e per gli ambiti non azionati come BC sulla tavola dell'Azzonamento del P.d.R. ma interessati da P.A. adottati e/o approvati.

Quest'ultima condizione deve essere dichiarata e documentata in sede di permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

Gli ambiti BC comprendono anche le parti del territorio edificate, destinate alla residenza ed aventi carattere economico – popolare ai sensi della Legge n°. 167/1962 e della legge n°. 865/1971.

2 - TIPI D'INTERVENTO

Sono permessi tutti gli interventi di cui all'art.5b.

L'edificazione avviene

- mediante permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. in attuazione dei P.A.vigenti
- a mezzo di P.A. per Varianti urbanistiche o per decadenza del P.A. vigente.

3 - DESTINAZIONE

Valgono le destinazioni previste dal P.A.

4 - PARAMETRI EDILIZI

Negli ambiti BC rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici relativi ai singoli Piani Attuativi, così come previsto dall'art.5b delle presenti norme, fatte salve le integrazioni volumetriche di cui all'art.51.

5 - NORME PARTICOLARI

- 1 - Nel caso di cessazione di attività in atto, è consentito il subentro di altre attività ammesse come destinazioni complementari alla residenza (art.8a), previa acquisizione dei pareri previsti dalle norme o/e regolamenti purché non creino molestie, rischio e danno alla preminente caratteristica residenziale del comparto.

Non sono ammesse costruzioni accessorie di cui all'art. 21 delle presenti norme.

- 2 - Le aree libere, piantumate e non, di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 4 (art. 30) saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di cui all'art. 24.

- 3 - ex P.A. 3 – Residenza Mughetto:

In considerazione della attuale conformazione dei lotti composta da ville con parco, si prescrive il mantenimento degli ambiti con il valore ambientale esistente con interventi volti alla conservazione della struttura urbanistica esistente. Con una particolare attenzione agli interventi edilizi.

L'eventuale variante del P.A. vigente, potrà essere proposto in attuazione delle prescrizioni di cui all'art. 45 in ambito A3.

4 - Per il PII approvato in variante dell'originario PL industriale di viale Brianza a comprendere anche la zona A1 limitrofa, valgono gli indici e l'azzonamento di cui al PII stesso.

6 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti BC presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

7 - TUTELA

PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti BC interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 49 - AMBITO B/SU SERVIZI URBANI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO

1 - DESCRIZIONE

Gli ambiti B/SU comprendono parti di territorio già edificate e/ da edificare, per le quali è possibile il riutilizzo di tutta la Slp esistente e di progetto per le destinazioni di ambito.

Quale meccanismo incentivante è possibile un'integrazione della Slp esistente e/o di progetto sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,50 di cui al precedente art. 14.

Gli insediamenti B/SU perimetrati come esistenti al 1888, sono sottoposti alle modalità d'intervento di cui agli artt. 30.1 e 43.

2 - PARAMETRI EDILIZI

Uf per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, si applica una densità pari a 0,50 mq./mq. o pari all'esistente se superiore o all'esistente incrementato della Slp come al precedente comma1 nel caso di cambio di destinazione d'uso o della Slp di cui all'art. 51 nel caso delle destinazioni esistenti, in funzione delle modalità d'intervento.

Altezza H 1) per gli interventi a permesso di costruire semplice o DIA o S.C.I.A., o C.I.A., l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, mentre l'altezza dei nuovi edifici e di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine, e nel caso di nuovi edifici isolati la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt. 16b e 16c.

2) Per gli interventi a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 16b e 16c.

L'altezza non potrà in ogni caso superare 7,50 m.

Rapporto di Copertura Rc = esistente incrementato fino al 60% nel rispetto degli altri indici

Permeabilità del suolo Sd = 15% commerciale Sd
30% terziario e residenziale

Per gli insediamenti B/SU esistenti al 1888 valgono gli indici (Uf, H, Rc ed Sd) esistenti.

3 - DESTINAZIONE

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8 lettera c) delle presenti Norme.

Sono in particolare ammesse le attrezzature destinate alla ricettività con rotazione, senza frazionamento delle proprietà immobiliari cioè: centri di ristoro, alberghi, hotel, ostelli, rifugi, colonie e similari.

Negli ambiti B/SU le attività produttive in atto possono permanere ed ampliarsi in attuazione degli indici di cui al precedente paragrafo 2 se ed in quanto ancora possibile in attuazione delle presenti norme, a condizione che dimostrino di non arrecare molestie e danno alle attività insediate all'interno o al confine del comparto. Per attività produttive in atto si intendono anche quelle che permangono per cessione del ramo d'azienda.

Per le eventuali attività insalubri di prima classe insediate valgono le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 8c e 10.

Per gli Ambiti di Trasformazione valgono le destinazioni di cui agli artt. 29 e 33 delle presenti norme.

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è possibile a mezzo di:

- di Permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per la manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, per gli interventi anche di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione e senza demolizione e ricostruzione;
- di Permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per per gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza cambio di destinazione e di demolizione e ricostruzione e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti fino all'indice $U_f = 0,50$ mq./mq. o esistente se superiore, per una SIp di progetto inferiore a 1.000,00 mq.;
- di permesso di costruire convenzionato o P.A. per nuovi interventi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e di demolizione e ricostruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice $U_f = 0,50$ mq./mq. o esistente se superiore, incrementato come previsto dal precedente comma 1, o come previsto dall'art. 51, per una SIp di progetto uguale o superiore a 1.000,00 mq.
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti di cui al precedente comma 1, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e di demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice $U_f = 0,50$ mq./mq. o esistente se superiore, incrementato come previsto dal precedente comma 1, per una SIp di progetto uguale o superiore a 2.000,00 mq.

5 - STANDARD

Lo standard sarà calcolato sulla SIp potenziale del lotto, indipendentemente dalla SIp di progetto ed in riferimento alle destinazioni principali ammesse.

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle presenti norme calcolati sulla SLP di differenza tra la SLP esistente e la SLP di progetto le:

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate dal P.G.T. sulla tavola dell'Azzonamento e comunque in misura non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi (= 50% di U2 di cui all'art. 53) per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.
- urbanizzazione secondaria (U2) (= 50% di U2 di cui all'art. 53) così come individuate dal P.G.T. Se individuate in misura minore delle quantità di cui all'art. 53 e dall'art. 60 per le destinazioni commerciali, la rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art. 32-B sarà calcolato sull'incremento della SIp esistente.

6 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti B/SU presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

7 - TUTELA

PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti B/SU interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 50 - AMBITO BD - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE

1 - DESCRIZIONE

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate ad attività produttive o ad esse compatibili.

Nell'ambito BD sono compresi anche i P.A. vigenti di cui all'art. 5b, anche se non perimetrati e/o individuati sulla tavola dell'Azzonamento.

Quest'ultima condizione deve essere dichiarata e documentata in sede di permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-b) delle presenti norme.

All'interno dei P.A. vigenti valgono le destinazioni previste dagli stessi.

Per ogni intervento di ampliamento e/o di nuova costruzione, deve essere obbligatoriamente allegata alla domanda di Permesso di Costruzione o di Inizio Attività (D.I.A.) o S.C.I.A. o C.I.A. di P.A. una relazione sugli adempimenti prescritti dall'art. 10.

3 - PARAMETRI EDILIZI

- All'esterno dei P.A.:

Uf = per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, si applica rispettivamente l'indice Uf di 0,75 mq./mq., 1,00 mq./mq. e 1,20 mq./mq. o pari all'esistente se superiore, in funzione delle modalità di intervento per i lotti già edificati

Uf = in funzione degli indici H e Pp fino ad un indice di utilizzazione massimo di 1,20 mq./mq. o superiore se esistente, per il completamento di insediamenti esistenti con indice UF uguale o superiore a 1,00 mq./mq.

H = mass. 10 m. e/o pari all'edificio più alto interno all'insediamento interessato dall'intervento. Tali altezze possono essere superabili da impianti e volumi tecnici se tale aumento risulta comprovato da necessità tecnologiche relative alla produzione e/o deposito, ed a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale

Sd = come da definizione all' art. 13 delle presenti norme (=15%)

Pp = come da art. 7 delle presenti norme

Rc = massimo 70%

L'indice Rc esistente è elevabile per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, una volta verificati tutti gli altri indici delle presenti norme ed una volta garantiti i requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio e l'indice Sd

Ds= esistente per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia di cui all'art 17a delle presenti norme e per i

sopralzi; come stabilito dall'art. 16a negli altri casi

Dc = come stabilito all' art. 16b

De = come stabilito all' art. 16c

- All'interno dei P.A. vigenti anche se non cartografati dal P.G.T., rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici, così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.

In tutti i casi è possibile, mediante un P.A. e/o una Variante dei P.A. vigenti, attuare per i lotti interni al P.A. stesso i parametri edilizi ed urbanistici di cui al presente articolo.

4 - MODALITA' D'INTERVENTO L'edificazione è possibile attraverso la presentazione:

- di permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia fino ad un indice di utilizzazione massimo di 0,75 mq./mq., o superiore se esistente, nel rispetto degli indici di H e Rc;
- di permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica, ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq./mq. di permesso di costruire convenzionato o P.A. per nuovi interventi o per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq./mq. e per una Slp di progetto superiore a 1.000,00 mq.
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, e per interventi di ristrutturazione urbanistica, ad un indice di utilizzazione superiore a 1,00 mq./mq. fino ad un massimo di 1,20 mq./mq., o superiore se esistente e/o per una Slp di progetto superiore a 2.000,00 mq.
- di variante al Piano Attuativo vigente, perimetrato e non perimetrato, sulla tavola dell'Azzonamento in attuazione degli indici di cui al precedente paragrafo 3
- a permesso di costruire convenzionato in attuazione del successivo art. 51.3

5 - STANDARD

- a - Nell'attuazione dei piani attuativi, lo standard sarà calcolato sull'incremento di Slp da 0,80 mq. a 1,00 mq./mq. o a 1,20 mq/mq o superiore se esistente ed occorrerà destinare a spazi pubblici, di cui agli artt. 6 e 53 delle presenti norme, le:
 - urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque in misura non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito (= 50% di U2 di cui all'art. 53).
 - urbanizzazioni secondarie (U2) (= 50% di U2 di cui all'art. 53) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art. 31.B sarà calcolato sull'incremento di Slp da 1,00 a 1,20 mq./mq.

- b - Per gli interventi a permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A., occorrerà destinare a spazi pubblici, le urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque in misura non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.

- 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI a - Le recinzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali di P.G.T. e non potranno comunque distare meno di 4.50 m dall'asse stradale.
- b - La manutenzione delle aree di proprietà, esterne alle recinzioni, sarà a carico del richiedente e soggette a cessione all'Amministrazione Comunale su richiesta della stessa.
- c - Le aree F di pubblico interesse (standard) previste all'interno degli insediamenti esistenti e gravati da vincolo di pertinenza di cui all'art. 6, potranno essere ridisegnate in funzione della logistica interna all'insediamento e nel caso, in parte monetizzate se ed in quanto consentito dal P.d.S.

Gli accessi veicolari dovranno distare dall'asse stradale non meno di 7.00 m.

7 - TUTELA

PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti BD interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 51 - INTEGRAZIONI VOLUMETRICHE NEGLI AMBITI A e B DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1- AMBITI RESIDENZIALI

Il presente articolo disciplina l'edificazione nelle zone già edificate, con l'obiettivo di sanare situazioni precarie dal punto di vista igienico - sanitario ed urbanistico, di ridurre le sperequazioni uniformando la densità edilizia degli insediamenti esistenti e di soddisfare il fabbisogno volumetrico dei Cittadini residenti.

a - Volumetria integrativa

Al fine di soddisfare la dotazione minima di 120 mc. per cittadini residenti da almeno cinque anni, è possibile aumentare la volumetria degli ambiti B e BV del T.U.C. di Piano per un incremento massimo del 20% del volume esistente, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme, per adeguare la dotazione volumetrica dei componenti le famiglie già residenti in Comune al momento della richiesta, in edifici mono o bifamiliari già ultimati da almeno 5 anni.

b - Dotazione volumetrica

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali (B e BC) ed al fine di definire l'indice di progetto degli Ambiti di Trasformazione residenziale di cui all'art.29 delle N.T.A., il P.G.T. rende disponibile, a titolo preventivo, una volumetria aggiuntiva di 2.000 mc. da assegnare mediante bando pubblico ai cittadini residenti da almeno cinque anni ed in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata, per soddisfare la dotazione di 80 mc. per componente la famiglia per un massimo di 300 mc. per alloggio da convenzionare.

Tale volume potrà essere sommato a beneficio esclusivo dei cittadini assegnatari, al volume di pertinenza di ciascun lotto in ambito B e BC attraverso apposita variante di P.A. ed utilizzato per raggiungere l'indice di progetto negli Ambiti di Trasformazione residenziale C nel rispetto dei soli indici di altezza, di superficie coperta dell'ambito interessato e degli arretramenti di cui al precedente art.16.

L'aumento di volumetria del lotto di intervento avverrà nella dimensione massima del 15 % della volumetria originaria e comunque pari ad un minimo di un alloggio.

c - Volumetria aggiuntiva

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti B e BC residenziali come di seguito indicate , il P.G.T. rende disponibile, a titolo preventivo, una volumetria aggiuntiva da utilizzare

- 1 - per l'ampliamento negli ambiti B,BV e BC degli edifici mono o bifamiliari ultimati da almeno 5 anni per un incremento massimo di 150 mc. del volume esistente riferito all'intero edificio, eventualmente suddivisibile tra le unità abitative che compongono l'insediamento, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme;
- 2 - per ampliare gli edifici esistenti negli ambiti B e BV esterni ai Piani Attuativi anche in assenza di

sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, nella misura comunque non eccedente i 300 mc. oltre la volumetria di ambito, alle condizioni di seguito illustrate.

Costituiscono presupposti per l'ampliamento di edifici isolati le seguenti concorrenti circostanze:

- a - edificio ultimato da almeno cinque anni alla data della richiesta;
- b - edificio che abbia realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di ambito previsto dal P.G.T. vigente per gli interventi a Permesso di Costruire, compresi gli incrementi debitamente autorizzati in precedenza;
- c - edificio isolato, mono o bifamiliare, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano tutti i suddetti presupposti, è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente di cui al precedente punto 2 alle seguenti condizioni:

- 1 - l'ampliamento debba essere preceduto dall'eliminazione di tutti i volumi accessori, escluso i box ed oltre le quantità massime e le modalità di cui all'art.21 delle presenti norme, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;
- 2 - debbono essere rispettate tutte le norme di ambito fatto salvo che il Rc esistente potrà essere maggiorato di un terzo e che l'altezza dell'edificio potrà essere aumentata di un piano fermo restando quanto disposto dall'art 16 b;
- 3 - l'ampliamento sia in alternativa al recupero dei sottotetti di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Per l'intervento di ampliamento, l'interessato deve presentare e trascrivere nei registri immobiliari impegnativa (con previsione di penale, in caso di inadempimento) di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera; prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

d - Volumetria di riqualificazione urbana

Oltre la volumetria di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali, il P.G.T. rende disponibile una volumetria aggiuntiva da utilizzare nei seguenti casi:

- 1 - Negli ambiti B e BV esterni ai Piani Attuativi è possibile previo Convenzionamento l'accorpamento di edifici esistenti anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, alle seguenti condizioni:
 - a) edifici ultimati da almeno cinque anni alla data della richiesta;
 - b) edifici che da almeno cinque anni, abbiano realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di ambito previsti dal P.G.T. vigente
 - c) edifici isolati, mono o bifamiliari, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano - per ciascuno dei lotti interessati - tutti i suddetti presupposti, sono consentite operazioni di riordino e di densificazione mediante accorpamento degli edifici esistenti, con la realizzazione - sul terreno interposto tra gli edifici medesimi - del volume geometricamente necessario fino ad un massimo per ciascun lotto, di 300 mc. per l'accorpamento stesso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) l'accorpamento deve produrre un risultato che realizzi un miglioramento morfologico e della qualità del prodotto edilizio complessivo;
- 2) l'accorpamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutti i volumi accessori, escluso i box ed oltre le quantità massime e le modalità di cui all'art.21 delle presenti norme, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;
- 3) debbono essere rispettate le norme di ambito quanto alle distanze nonché il Rc (verificato congiuntamente su tutti i lotti) pari alla somma delle superfici coperte dai corpi di fabbrica principali da accorpare, maggiorata di un terzo. Per gli interventi di accorpamento i titoli abilitativi devono essere contestuali. Gli interessati debbono altresì presentare e trascrivere nei registri immobiliari, impegnativa (con previsione di penale, in caso di inadempimento) di realizzazione contestuale di

tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera; prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

- 2 - Negli Ambiti di Ristrutturazione urbanistica e nei Piani Attuativi già individuati o da individuare in ambito A secondo le procedure di cui all'art. 43 delle N.T.A. e di cui al comma 3 delle Norme di Recupero dell'Ambito di Riqualificazione n° 1 (art. 30), è possibile un incremento massimo di volume pari al 10% del volume esistente all'interno del P.A. alle condizioni di cui all'art. 32.1.

Tale incremento è pure possibile nei casi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, degli edifici "B", "C", "D" ed "E" di cui al precedente art. 43.7 e di cui agli Allegati dell'art. 30.1, soprattutto quando per gli edifici B3, C3 e E3 sono previsti interventi strutturali di adeguamento.

- 3 - In tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, escluso l'ambito A, di cui al precedente punto 2, attraverso uno specifico piano attuativo o permesso di costruire convenzionato o Variante dei P.A. vigenti, è possibile un incremento massimo del 10% del volume (quale risulta applicando ai lotti interessati l'indice massimo di ambito o dei P.A. vigenti) alle condizioni di cui all'art. 32.1 o se si realizza una quota del 15% di edilizia convenzionata sull'intero volume in attuazione in particolare del precedente punto 1b.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aumentando la superficie coperta di un quinto.

- 4 - In attuazione di quanto disposto dall'Art. 31.C (meccanismi premiali), si rende disponibile la volumetria necessaria per l'incremento volumetrico massimo del 10% della volumetria esistente o di progetto per ciascun intervento all'interno e/o all'esterno del T.U.C. così come previsto dallo stesso art. 31.C.

Per le operazioni di cui ai precedenti capitoli 1a, 1b, 1c e 1d e per le volumetrie di recupero dei sottotetti di cui alla L.R. n°. 12/2005, il P.G.T. rende disponibile una volumetria complessiva di 15.000,00 mc., da sommare alla volumetria di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli Ambiti di Trasformazione ed ambiti del T.U.C..

Prescrizioni

- 1 - Le operazioni di cui ai precedenti capitoli a, c2, d1, d2, d3, d4 e all'interno dei singoli capitoli, non sono cumulabili fra loro e possono essere realizzate una sola volta dalla data di approvazione del P.G.T. fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica.

Le operazioni di cui ai precedenti capoversi c2, d1 e d2 e le integrazioni volumetriche di cui ai precedenti artt. 43 e 46 non sono cumulabili con il recupero dei sottotetti di cui alla L.R. n°. 12/2005. A questo scopo l'ultimo piano abitabile degli edifici interessati dalle operazioni/integrazioni di cui sopra, avranno un solaio di copertura inclinato.

- 2 - Se non soggette a piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, per tutte le operazioni di volumetria integrativa, convenzionata, aggiuntiva e di riqualificazione urbana, gli interessati / operatori devono presentare e trascrivere nei registri immobiliari, prima del rilascio del permesso di costruire o presentazione della DIA o S.C.I.A. o C.I.A., impegnativa di vincolo volumetrico edificandi di cui all'art. 15 delle presenti norme, implementata dall'impegno di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera. Prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

L'Amministrazione Comunale da parte sua, oltre che curare la raccolta di detti atti in propri Pubblici Registri, contabilizza i volumi assegnati fino all'esaurimento della volumetria prevista dal comma precedente, così come previsti dall'allegato n°. 3 delle presenti norme.

2 - AMBITI PER SERVIZI

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall'Art.32.C (meccanismi premiali) delle N.T.A., negli ambiti B/SU si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5%

della SIp per servizi esistente

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

In attuazione di uno dei criteri di perequazione di cui all'art.33.2 delle presenti norme, si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare a permesso di costruire convenzionato per un incremento massimo del 5% della SIp per servizi esistenti (SU), fermi restando gli altri indici dell'ambito ed una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta.

Superficie lorda di pavimento complessiva

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 1.600,00 da sommare alla SIp di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti.

3 - AMBITI PRODUTTIVI

Negli ambiti BD si possono indicare aree da destinare ad attrezzature ed impianti tecnologici al servizio degli insediamenti produttivi, quali impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione delle acque, centrali termiche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di ambito.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall' art. 31.C delle N.T.A. del D.d.P., negli ambiti BD si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 10% della SIp produttiva di Piano.

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Una volta esaurito l'indice UF di ambito, si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare a permesso di costruire convenzionato per un incremento massimo del 5% della SIp produttiva esistente, negli ambiti BD e negli altri ambiti con presenza di attività produttive una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta.

Superficie lorda di pavimento di trasferimento

Per le aziende artigianali e produttive presenti impropriamente negli ambiti con destinazione R, S e SU, di cui all'art. 8a e 8c non compresi nelle aree di trasformazione urbanistica di cui al D.d.P., è possibile il recupero della SIp produttiva esistente per le destinazioni residenziali e di servizio (principali e compatibili) degli ambiti di appartenenza ed il trasferimento negli Ambiti di Trasformazione urbanistica a destinazione produttiva del D.d.P. di un'ulteriore quota di volume o SIp pari al 50% del volume o della SIp produttiva esistente, ad esaurire gli indici UT dell'ambito di trasferimento.

Gli incrementi di SIp aggiuntiva e di trasferimento non sono cumulabili fra loro.

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 500,00 da sommare alla SIp di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti.

TITOLO XIV - AMBITI AGRICOLI

Art. 52 - **AMBITO E1 - INSEDIAMENTI AGRICOLI**

- 1 - DESCRIZIONE L'ambito "E1" è costituito dalle parti di territorio comunale destinato al servizio dell'agricoltura. Parte di questi insediamenti sono perimetrati come insediamenti al 1888 e sottoposti alle modalità di intervento di cui agli artt. 30.1 e 43. Gli ambiti E1 sono parte integrante della Rete Ecologica del P.T.C.P. di cui all'art. 30.2. Gli insediamenti agricoli E1 compresi nel Parco Agricolo corrispondono agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15 della L.R. n°. 12/2005.
- 2 - EDIFICAZIONE L'edificazione è ammessa mediante rilascio del singolo permesso di costruire a favore dei soggetti previsti aventi titolo (art. 2135 del codice Civile) ed i requisiti previsti dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e dal successivo comma 6.
- 3 - DESTINAZIONE Sono ammesse (A e d.c.A) ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8.d delle presenti norme e di cui alle N.T.A. del P.T.C.P. con le precisazioni di cui sotto.
Sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
L'insediamento può comprendere anche le attività di agriturismo svolte conformemente alla normativa regionale e nei limiti del certificato di connessione rilasciato dalla Provincia.
L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla verifica della conformità alle normative vigenti in materia di corretta gestione ed utilizzo dei reflui zootecnici.
- 4 - EDIFICABILITA' Per gli ambiti E1 valgono i seguenti indici di ambito:
- a) Abitazioni
La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al punto 3, è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
 $\text{Indice fondiario (If)} = \text{mc./mq.} 0,03$ sui terreni di pertinenza e su lotti per insediamenti agricoli in generale, e $\text{If} = \text{mc./mq.} 0,06$ su lotti per insediamenti orticoli e di florovivaismo, in entrambi i casi a comprendere anche lotti di proprietà confinanti e azzonati come F3.
 $H = \text{ml.} 6,50$ per le abitazioni
- b) Attrezzature ed infrastrutture di servizio all'agricoltura ed allevamenti zootecnici
 $R_c = 10\%$ dell'intera superficie aziendale
 $H = \text{ml.} 6,50$ esclusi i volumi tecnologici
 $H = \text{ml.} 7,50$ per le stalle
 $NP = \text{n°} 2 \text{ max}$
 $D_c = \text{ml.} 10,00$
 $D_e = \text{ml.} 20,00$
 $D_s = \text{ml.} 5,00$ (ad esclusione delle strade private o consorziali non confermate dal P.G.T. i cui cigli vengono assimilati ai confini di proprietà)
Vanno in ogni caso rispettate le distanze previste dal R.C.I. quale la distanza di almeno 50 metri tra concimaie ed abitazioni, compresa l'abitazione del Conduttore. Le stalle dovranno essere a 100 m. di distanza da ambiti a destinazione diversa. In ogni caso è prescritto il rispetto del Nuovo Titolo III del Regolamento Locale di Igiene artt. 3.10.6 – 3.10.7 – 3.10.9 relativamente alle distanze da mantenere dalle concimaie, stalle, pollai e conigliaie esistenti, rispetto alle nuove zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).
Le distanze di cui sopra, valgono anche viceversa come distanze degli insediamenti abitativi da allevamenti non ad uso familiare.
Non è ammessa la somma degli indici di rapporto di copertura previsto per ogni destinazione d'uso.

- c) Attrezzature per il florovivaismo (E1*)
il rapporto di copertura è pari al 40% della superficie aziendale, mentre l'altezza massima delle serre è fissata in 7,00 ml.
- d) Superficie aziendale
Ai fini del computo della superficie aziendale per la verifica degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda e classificati in ambiti agricoli, compresi quelli su Comuni Contermini; previa sottoscrizione di vincolo volumetrico di "non edificazione" debitamente trascritto.
- e) Insediamiento
L'edificazione dei singoli ambiti E1 per abitazioni (a) ed attrezzature ed infrastrutture di servizio all'agricoltura ed allevamenti zootecnici (b), dovrà essere coordinata attraverso un planivolumetrico preventivo o contestuale, per ricompattare l'insediamento in un'unica soluzione tipologica e per meglio integrarlo nel paesaggio rurale tradizionale in cui si colloca, in attuazione del comma 4 dell'art. 19 del P.P.R. (All. B).
Per una migliore integrazione, dovranno inoltre essere privilegiate soluzioni costruttive non di tipo prefabbricato industriale o nel caso, saranno realizzate opportune opere di rifinitura di facciata e/o di copertura che meglio ricolleghino l'edificio alla tradizione costruttiva originaria.
- f) Piccoli ricoveri e tettoie
Potranno essere realizzate dai proprietari di terreni non edificati, in alternativa, piccoli ricoveri per attrezzi agricoli o tettoie aperte, quali accessori per lo svolgimento dell'attività agricola, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, nel rispetto dei seguenti indici:
Rc: 0.50% dell'intero lotto con una superficie coperta comunque non superiore a mq 9.00 lordi;
- tettoie: superficie coperta = 12.00 mq;
H: altezza massima al colmo dei fabbricati = 2.50 m;
- distanza dai confini dei suddetti ricoveri e tettoie = 5.00 m.
Ricoveri e tettoie dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche ambientali
In particolare le nuove costruzioni e gli interventi su quelle esistenti dovranno rispettare le caratteristiche ambientali con uso appropriato di materiali, finiture di superficie e serramenti, tipo e colore delle coperture.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1 - Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti norme è comunque vietata l'apertura di cave, torbiere, pozzi, miniere, ecc.
E' vietata l'apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici.
- 2- Per gli edifici esistenti e/o autorizzati non utilizzati ai fini agricoli ricadenti zone agricole se
 - caratterizzati da esigenza di tutela storico - paesaggistica di cui all'art. 43.7.I valgono le prescrizioni di cui allo stesso articolo
 - caratterizzati dalla sola esigenza di tutela paesaggistica è possibile anche l'ampliamento per un massimo del 10% della loro volumetria
- 3 - Per gli edifici rurali successivi al 1888 e non più utilizzati ai fini agricoli e per gli edifici esistenti e/o autorizzati anche a destinazione extraagricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 10% della SLP esistente.
- 4 - E' vietata la distribuzione dei liquami con irrigatori a lunga gittata nei terreni distanti meno di 100 metri dalle case di civile abitazione.
- 5 - Gli ambiti E1* sono destinati alla sola attività florovivaistica.

6- MODALITA' DI INTERVENTO

Il permesso di costruire può essere rilasciato, esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale ex art. 1 D.Lgs n°. 99/2004, singolo o associato in possesso dell'attestazione rilasciata dalla Provincia, per tutti gli interventi di cui alle presenti norme, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 punto a) del T.U.;
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola avente i titoli (art. 2135 del Codice Civile) ed i requisiti previsti per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, a titolo oneroso se ed in quanto imprenditore agricolo non professionale ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

Il permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. è subordinato:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, e deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui all'art.15 delle presenti norme, da trascriversi entrambi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di ambito riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio (Provincia), che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
- d) al fatto che il lotto interessato dalla realizzazione della costruzione vera e propria non sia inferiore a mq 600.

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

7- RECINZIONI

Negli ambiti E1 è consentita:

- la recinzione in rete metallica e paletti infissi nel suolo privi di cordoli in muratura, poste a delimitazione delle aree di pertinenza dell'azienda agricola e dei soli complessi edificati extragricoli (pari ad un massimo di 15 volte la superficie coperta dell'edificazione), e delle aree destinate a colture specializzate e ad allevamenti di animali di bassa corte o di selvaggina;
- la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione.

L'altezza massima delle eventuali recinzioni non potrà superare i 1,50 m.

8 -TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche del paesaggio rurale.

9 - NORME SPECIALI

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno ed a piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, e quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate né a concessione né ad autorizzazioni.

10 - PRESCRIZIONI

- 1- Gli insediamenti agricoli nelle zone vulnerabili di cui al D. Lgs 152/06 e al D.M. 07/04/06, dovranno adottare particolari cautele per la tutela e per il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola.
- 2- Le aziende agricole già insediate e/o da insediare che svolgono attività zootecnica dovranno attivare le salvaguardie previste dalle presenti norme e dal R.C.I.
- 3- Le distanze minime degli edifici ammessi nelle zone agricole dai corsi d'acqua superficiali e dalle strade dovranno essere le seguenti:
 - per i corsi d'acqua: 10.00 m;
 - per le strade comunali e consortili: 5.00 m dal ciglio nel rispetto delle norme del D.L. 1404/1968.
- 4- Il rilascio di autorizzazioni relative a interventi in aree o edifici posti all'interno dei siti di interesse comunitario (SIC - Lago di Montorfano – individuato nella Tav. V-n.7 - 1:10.000 Vincoli vigenti) sarà subordinata alla redazione di apposita

11 – TUTELA PAESAGGISTICA Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti E1 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 52.a - E2 - ORTI E GIARDINI

1 - DESCRIZIONE Questi ambiti "E2" individuati sulla tavola dell'Azzonamento, sono aree agricole marginali, essendo destinate alla coltivazione ed alla formazione di orti e giardini. Essi svolgono anche una funzione di protezione ambientale degli insediamenti urbani (art 30.4.c. delle N.T.A. del D.d.P.).

Gli orti e giardini fanno parte della rete ecologica comunale di cui all'art. 30.4.

2- MODALITA' D'INTERVENTO Potranno essere realizzate dai proprietari di terreni non edificati, piccoli ricoveri per attrezzi agricoli o tettoie aperte, quali accessori per lo svolgimento dell'attività agricola, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc: 0.50% dell'intero lotto con una superficie coperta comunque non superiore a mq 9.00 lordi per costruzioni accessorie e con una superficie coperta non superiore a 12.00 mq per le tettoie;

H: altezza massima al colmo dei fabbricati = 2.50 m;

- distanza dai confini dei suddetti ricoveri e tettoie = 5.00 m.

Le costruzioni accessorie e le tettoie dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei luoghi con uso appropriato di materiali, finiture di superficie e serramenti, tipo e colore delle coperture.

3 - EDIFICAZIONE L'edificazione è possibile a mezzo di permesso di costruire.

Per le costruzioni esistenti con destinazione extragricola vale quanto disposto dal precedente art. 52.5.

Vanno in ogni caso rispettate le distanze previste dal R.C.I. quale la distanza di almeno 50 metri tra concimaie ed abitazioni.

4 - RECINZIONI Per i lotti E2 contermini a terreni edificati o edificabili della medesima proprietà, è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt limitatamente alle immediate adiacenze delle abitazioni.

Se i lotti non sono contermini, o non sono della medesima proprietà, è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti fissati direttamente nel terreno o di recinzioni di siepi in vivo.

Per gli ambiti E2 la recinzione di più lotti contermini dovrà comunque salvaguardare la loro percorribilità ciclopedonale e la percezione visiva degli spazi liberi esterni.

5 - TUTELA PAESAGGISTICA Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti E2 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 53 - AMBITI F - DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

1 - DEFINIZIONE Rappresentano le aree esistenti o previste riservate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate dal P.G.T. in conformità ai disposti dell'art. 9 della L.R. n°. 12/2005 e di cui all'art.44.4 della stessa legge.

Alcuni insediamenti F sono perimetrati come insediamenti esistenti al 1888 e quindi sottoposti alle modalità di intervento di cui agli artt. 30.1 e 43 e quindi sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 43.9.

2 - DESTINAZIONE 1) Le aree F residenziali comprendono:

A - ISTRUZIONE	pubblico Sma	privato s/ma	ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE
	Se		SCUOLE DELL'OBBLIGO: ELEMENTARI
B - INTERESSE COMUNE	M		MUNICIPIO E DELEGAZIONI COMUNALI
	Cc		ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, CENTRI SOCIALI ED ATTREZZATURE CULTURALI
	Qi		CIMITERO
		ar	ATTREZZATURE RELIGIOSE

C - PARCO – GIOCO – SPORT	VRE	vre	VERDE DELLA RETE ECOLOGICA AREE VERDI DI QUARTIERE E PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PARCHI E VERDE DI CONNESSIONE
	VP	vp	
	Pa	pa	
	PZ		
D - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	IS	is	ISOLE PEDONALI E PIAZZE
	ERP.		CENTRI ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI
			EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il Piano dei Servizi potrà quantificare il fabbisogno quinquennale di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), definendo le modalità per il suo soddisfacimento. Analogamente il Piano dei Servizi comprende l'area dei Cimiteri tra le U2 di interesse generale di cui all'art.44.4 della L.R. n°. 12/2005 e di cui al precedente art. 6b.

- 2) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/S) per servizi e per industria (FD) , si intendono: parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi di cui all'art. 6a (U1); mense; attrezzature collettive; e socio - sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali, mercati di quartiere (U2).

3 - DOTAZIONE

La dotazione minima di Standards urbanistici secondari (U2) negli ambiti Residenziali in attuazione del Piano dei Servizi, comprensiva degli standards esistenti e di quelli di previsione, sia come superficie fondiaria che come superficie lorda di pavimento (Slp) delle singole attrezzature dei Piani oltre il Piano terra, delle singole attrezzature da realizzarsi con intervento diretto comunale o convenzionato con privati e enti, è di.

- 4,50 mq./ab. per A istruzione inferiore
- 4,50 mq./ab. per B interesse comune
- 12,00 mq./ab. per C parco – gioco - sport

per un totale di 21 mq.

- per ogni 120 mc di volumetria (V) edificabile per la realizzazione di alloggi di superficie utile abitabile dichiarata maggiore di 80 mq.
- per ogni 80 mc. di volumetria (V) edificabile per la realizzazione di alloggi di superficie utile abitabile dichiarata inferiore o uguale a 80 mq.

A questo fine in sede di presentazione del permesso di costruire convenzionato o del Piano Attuativo dovrà essere dichiarata la tipologia degli alloggi.

La dotazione minima di cui sopra per le destinazioni commerciali e terziarie, in tutte gli ambiti di P.G.T. consentite, non potrà essere inferiore rispettivamente a quanto definito dal successivo art. 60 per le destinazioni commerciali ed al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp) prevista per le altre destinazioni terziarie e direzionali.

La dotazione minima di cui sopra per destinazione produttiva in tutti gli ambiti di P.G.T. non potrà essere inferiore al 10% della St = Sf.

La dotazione minima dello standard di parcheggio per di servizi e per industria, sarà pari al 50% dello standard complessivo ed e' catalogabile come U1 di cui all'art.6a.

4 - TIPI DI INTERVENTO

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. in questi ambiti si procede alla edificazione a mezzo di progetti singoli che siano conformi alle leggi vigenti in materia di edifici rispondenti alle destinazioni ammesse.

In assenza di leggi e regolamenti specifici, la nuova edificazione è regolata dalle seguenti norme:

- H = ml. 8,50

- distanza minima dai confini non inferiore dell'altezza dell'edificio più alto diminuita di mt. 5,00 e comunque non inferiore ai mt. 5,00 salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza
- distanza minima tra edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e mai minore di mt. 10
- superficie coperta inferiore a 1/2 della superficie dell'intero lotto per le altre destinazioni e non superiore a 1/3 per gli edifici scolastici in attuazione dell'art. 2.1.3 del D.M. 18 dicembre 1975.
- parcheggi interni in ragione di 1 mq. /20 mc. edificati

All'interno dell'ambito A, valgono le disposizioni di cui all' art 43 delle presenti norme.

Gli edifici di culto non sono soggetti ai limiti di altezza di cui sopra.

All'interno dell'ambito F, il P.G.T. si attua in generale mediante progetti ed in particolare mediante Piani Particolareggiati relativamente agli Ambiti di Trasformazione.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE

ZONE CONTRASSEGNALE

COL SIMBOLO ar

Le aree destinate all'attività religiosa e di culto, già di proprietà dell'Ente Istituzionale competente alla data di adozione del presente P.G.T. sono contrassegnate nella tavola dell'Azzonamento con il simbolo ar.

Sulle aree suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto (catechistica, culturale, sociale ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente, mediante permesso di costruire.

Le servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Per le aree con destinazione in atto ed attività religiose e di culto e contrassegnate nella tavola dell'Azzonamento del P.G.T. con il simbolo ar, si intende confermata la destinazione suddetta e l'utilizzazione specifica delle relative attrezzature.

6 - MODALITA' D'INTERVENTO

Nella realizzazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i progetti potranno essere elaborati in attuazione delle azioni dei programmi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia, di cui all'art. 34 delle N.T.A. del D.d.P.

7 - RILOCALIZZAZIONE

Sulla tavola di Azzonamento del P.G.T. la localizzazione delle aree a standards all'interno dei P.A. è indicativa; pertanto in sede di formazione degli stessi è possibile prevedere una diversa ubicazione purché sempre nell'ambito del Piano Attuativo, e nel rispetto della quantità e della destinazione previsti nella tavola "Calcolo aree Standard".

Tali spostamenti devono essere finalizzati ad un migliore utilizzo da parte della collettività delle aree ad uso pubblico e ad una equa distribuzione degli oneri nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme.

8 - ATTUAZIONE DEGLI

STANDARDS

Per l'attuazione degli standard (aree ed opere) valgono le disposizioni di cui all'art. 31.B delle N.T.A..

Per l'attuazione dell'art. 31-B e per l'acquisizione dello standard attraverso la

monetizzazione, se ed in quanto prevista, verrà data priorità all'acquisizione degli standards reiterati dal P.R.G., di cui al capitolo n° 9 del Doc. n°. 2 – Piano dei Servizi.

9 - PRESCRIZIONI

- a - Per i beni e le emergenze di interesse storico e culturale di cui all'All. n°. 4 del Doc. 1 B, così come evidenziati sulla tavola dell'Azzonamento vale una delle modalità di intervento di cui all'art. 43.7 delle presenti norme, da definire una volta accertata la loro effettiva consistenza e qualità in sede di P.A. e/o di progetto edilizio secondo le procedure di cui al comma 12 delle N.d.R. dell'Ambito di Riqualficazione n°. 1 - art. 30.
- b - Per le realizzazioni di attrezzature pubbliche su aree edificate valgono gli indirizzi di cui all'art. 31.B e le prescrizioni di cui all'art. 43.3 e 43.7 quando trattasi di insediamenti in ambito A1.
- c - Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti A1, sono gravate da servitù di uso pubblico al solo scopo dell'esercizio delle attività di interesse comune a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che li delimitano e di cui rappresentano a tutti gli effetti, un'area pertinenziale.
Per queste aree valgono le modalità di intervento di cui ai precedenti artt. 30.1 e 43.
- d - Gli standard attuati dai privati risultano regolamentati dalle specifiche convenzioni di attuazione e pertanto risultano legati da vincolo pertinenziale all'insediamento e/o attività a cui sono stati asserviti.
- e - Le aree verdi ed i parchi fanno parte della rete ecologica comunale di cui all'art. 30.2. In particolare il verde VRE della rete ecologica del P.T.C.P., ed in particolare l'area posta lungo la via Como non può essere oggetto di qualsiasi trasformazione anche apparentemente poco incidente quale una pista ciclopeditonale.
- f - All'interno dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico è ammessa la realizzazione di chioschi, edicole, ritrovi, punti di vendita, ecc. previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione e gestione degli spazi adiacenti.
- g - Le aree F eventualmente ricadenti sul demanio lacuale non sono conteggiate per la verifica dello standard comunale e necessitano per la loro utilizzazione di una specifica autorizzazione paesaggistica da parte della Provincia, in attuazione dell'art. 80 della L.R. n°. 12/2005.
- h - Nel caso di alienazione di beni di proprietà comunale compresi nell'elenco del patrimonio indisponibile, essi potranno essere effettivamente alienati in attuazione delle procedure di cui all'art. 56 del D.Lgs 42/2004.
- i - Il robinieto corrispondente allo standard F pa dell'A.T. C⁵ dovrà essere obbligatoriamente mantenuto e riqualficato come bosco

10 - AZZONAMENTO

Il P.G.T. individua distintamente le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali, ed artigianali e per servizi.

11- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Tutte le aree libere, piantumate e non, di cui all'Ambito di Riqualficazione n°. 4 (art. 30) saranno oggetto di uno specifico progetto di sistemazione di cui all'art. 24.

12 - CIMITERO (Ci)

L'ambito F per Cimiteri e' destinato ai Servizi Cimiteriali ed e' compreso dall'art. 44 – L.R. n°. 12/2005 tra le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 6b.

Per la fascia di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 338 del T.U.L.S. così come modificato dell'art. 28 della L. 166/2002 e di cui all'art. 57 delle

presenti norme.

Le aree del presente articolo come pure quelle parti delle fasce di rispetto poste in continuità ad ambiti di verde pubblico di cui al precedente capoverso sono computate come standard urbanistici (F) e come aree di cessione per la urbanizzazione secondaria, mentre i parcheggi individuati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale possono essere conteggiati tra le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a.

13 - VARIANTI

Negli ambiti F è consentita la deroga, senza presentare variante di cui all'art. 1b, alle presenti norme ed al regolamento edilizio secondo il disposto dell'art. 3 della L. 1357/55, per quanto riguarda le destinazioni di cui al precedente punto 2 nel rispetto delle quantità minime previste nel "calcolo aree standard" (All. n°2 – Doc. n°2) e nel rispetto dei tipi intervento di cui al precedente punto 4.

In particolare non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette:

- a) a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, compresi i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b) ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti.

14 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

Nella progettazione/realizzazione del parcheggio della strada d'ingresso al cimitero angolo via Cantù, andranno attuate le seguenti azioni di carattere mitigativo / compensativo delle potenziali incidenze sulla funzionalità ecologica del comparto:

- a) l'area del parcheggio dovrà essere realizzata senza l'impiego di recinzioni o altri elementi fisici in grado di determinare ostacolo alla veicolazione della biodiversità;
- b) il fondo del parcheggio andrà realizzato in calcestruzzo o altro materiale ecocompatibile;
- c) andrà comunque preservata l'integrità strutturale del sistema di terrazzi esistente;

fatte salve dimostrate esigenze di ordine tecnico, andranno preservate le alberature di pregio esistenti e rafforzate ai margini del parcheggio tramite l'impiego di specie arboree autoctone e caratteristiche dell'adiacente Sito d'Importanza Comunitaria. A tale riguardo andrà redatto, in sede di progetto definitivo degli interventi, uno specifico progetto d'inserimento ambientale, che sarà verificato dall'ente gestore del SIC nel contesto della procedura di Valutazione d'Incidenza Comunitaria dell'intervento.

15 - TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 54 - AMBITO F1 - IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

1 - DESCRIZIONE

Comprende quelle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico a livello generale, che non risultano computabili al fine di verifica degli standards di cui all'art.44 della L.R. n°. 12/2005.

Gli ambiti F1 sono destinati

A - ad attrezzature di proprietà privata ma di uso o di interesse generale, con vincolo non preordinato all'espropriazione o all'assoggettamento a uso pubblico aventi destinazioni assistenziali, ricettive, sportive.

B - ad attrezzature di impianti pubblici e di carattere tecnologico anche di interesse sovracomunale quali impianti di raccolta e di frantumazione di inerti o dei materiali di demolizione, di deposito e commercializzazione di materiali edili, uffici postali (F1 – P.T.) e impianto fotovoltaico.

Sono ammesse le attrezzature al servizio del personale suddetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Tali destinazioni sono ammesse nelle fasce di rispetto stradale solo se già esistenti o se autorizzate dalle autorità competenti e/o Enti di gestione.

2 - FORME D'INTERVENTO

Permesso di costruire semplice o DIA o S.C.I.A. o C.I.A. per interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento dello stesso volume.

Permesso di costruire convenzionato o P.A. per i nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento degli edifici esistenti, ad esaurimento degli indici dei singoli ambiti.

3 - INDICI URBANISTICI

Salvo quanto previsto dalle prescrizioni specifiche, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni di P.G.T. si procede alla edificazione

- a mezzo di progetti singoli che siano conformi alle Leggi vigenti in materia di edifici rispondenti alle destinazioni ammesse.

Altezza massima H. = mt. 3,50 fatte salve le maggiori altezze per lt ed elettrodotti

Piani fuori terra NP = massimo n°. 1

Rapporto di copertura R.c. = 20%

Distanza dai confini D.c. = ml. 5,00

Tipologie edilizie = tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni del caso per ogni edificio ammesso.

Per gli impianti di interesse generale non convenzionati, lo standard U1 e U2 è pari allo standard F/S di cui ai precedenti artt. 6a e 51.

4- PRESCRIZIONI PARTICOLARI: - A - **ATTREZZATURE DI CARATTERE ASSISTENZIALE (F1①CR)**

Comprendono le aree destinate alle strutture socio-assistenziali per anziani esistenti e future di cui all'Ambito di Trasformazione F1①.

INDICI URBANISTICI

Ut di cui all'art. 32

Rc (rapporto di superficie copertura) = 30%

H (altezza massima) = m 7,50

L'attività edilizia ed urbanistica di ampliamento dell'insediamento esistente è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo di cui al Documento di Piano.

ATTREZZATURE RICETTIVE (F1CM)

Riguarda le aree interessate dal campeggio con ambiti di completamento.

Le forme d'intervento sono quelle definite dal precedente art. 54.2.

L'edificazione e la utilizzazione degli spazi è regolata dalla Legge Regionale 10.12.1981 n° 71 e s.m.i. "Disciplina delle aziende ricettive all'aria aperta" e dal Regolamento di attuazione approvato dal Consiglio Regionale l'11.10.1982 e s.m.i.

La capacità ricettiva del campeggio viene definita in 750 (settecentocinquanta) persone (Autorizzazione all'esercizio permanente di campeggio attrezzato del 04.07.1997 prot. n. 1935).

Fermo restando la capacità insediativa di 750 persone, sarà possibile a P.d.C.c. o P.A., realizzare in sostituzione e/o integrazione di quelli esistenti, servizi igienico – sanitari, in ottemperanza del Regolamento d'Igiene e delle specifiche Leggi e Regolamenti dell'attività.

ATTREZZATURE SPORTIVE (F1CG)

Comprendono le aree attualmente interessate dagli impianti del Golf. Dette aree sono vincolate al mantenimento ed alla riqualificazione dei fabbricati e delle aree a verde esistenti.

A mezzo di permesso di costruire semplice sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 17a delle presenti norme.

Tutti gli altri interventi di cui all'art. 17a se ed in quanto ammessi dalle presenti norme, ed in generale i nuovi interventi di ristrutturazione edilizia con o senza modificazione degli impianti sportivi e delle strutture esistenti finalizzati al potenziamento del servizio saranno ammessi in

presenza di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato che definisca e comprenda tutti i programmi di espansione dell'attività aventi rilevanza urbanistica, edilizia ed ambientale.

I nuovi interventi dovranno continuare il carattere mimetico dell'impianto attuale attraverso il mantenimento e la costruzione dell'arredo a verde e con gli stessi caratteri che l'edificazione realizzata è venuta assumendo.

In ogni caso andranno salvaguardate le fasce boscate presenti entro il perimetro del Golf e la funzionalità dei varchi ecologici di connessione tra la Riserva Naturale e S.I.C. Lago di Montorfano e la rete ecologica del P.T.C.P.

Sono ammesse anche strutture sportive complementari quali campi da tennis e piscina.

In ogni caso sulle presenti norme prevalgono le prescrizioni di cui all'art. 21 delle N.T.A. del P.d.G. se più restrittive, in particolare per quanto riguarda la preservazione dell'equilibrio idrogeologico.

B- F1 - PER IMPIANTI FISSI DI RADIOTELEFONIA E TELEVISIONE (It)

Il P.G.T. mira alla minimizzazione dell'esposizione delle persone ai campi elettromagnetici indotti dall'installazione di impianti fissi (antenne e cabine) di radiotelefonica e televisione.

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione oltre che negli insediamenti di cui all'art. 8a e 8c, anche in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché di strutture di accoglienza socio – assistenziali, oratori, parco gioco e strutture similari e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.

Per gli impianti fissi di radiotelefonica valgono inoltre le eventuali limitazioni di legge.

La presenza di impianti fissi comporta che, in linea di principio, non possono essere realizzati a confine degli ambiti F1 (It) edifici elevati o l'elevazione di edifici esistenti.

Per gli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio.

In generale, nell'area interessata ai sistemi di telecomunicazione (200 mt. di raggio), la possibilità di edificazione è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità, così come previsto dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limiti di esposizione della popolazione a campi elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 KGz).

- AMBITI F1 PER CABINE DELL'ACQUEDOTTO E DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA (CE) E DEL GAS (Ct)

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas possono essere realizzate alle seguenti condizioni speciali:

- Le cabine di trasformazione sono considerate opere di Urbanizzazione Primaria (D.M. 13.01.1970 n°. 227 e succ.).

Tali costruzioni sono escluse dai vincoli di volumetria relativi all'ambito in cui sorgeranno e potranno essere edificate a confine e comunque nel rispetto delle norme relative alle distanze tra i fabbricati (L.R. 16.08.1982 n°. 52). Essi dovranno essere realizzati, salvo casi di comprovata ed inderogabile necessità, all'interno dei fabbricati oppure completamente interrati.

In caso contrario l'altezza massima fuori terra sarà di mt. 2,40).

Maggiori altezze possono essere consentite per motivi tecnici che l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

La costruzione a confine di dette cabine, non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine, maggiori di quelli previsti dalle norme di ambito

- Le cabine dovranno essere demolite all'atto della definitiva disattivazione
- Le cabine elettriche e del gas possono sorgere all'interno delle fasce di

rispetto stradale (Circ. Ministero Lavori Pubblici n°. 5980 del 30.12.1970).

- All'interno dei Piani Attuativi, si dovrà prevedere, previ accordi con i competenti Uffici dell'ENEL e dell'Azienda del Gas, alla realizzazione di tutte le strutture necessarie ad elettrificare ed a dotare del gas combustibile il comparto ed all'inserimento in convenzione di tale obbligo.

Il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito, della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°. 227 del 13.01.1970.

Inoltre all'atto della presentazione del progetto di P.A., dovrà essere presentata dichiarazione dell'ENEL e dell'Azienda del Gas attestante l'idoneità tecnica degli impianti previsti.

- AMBITO F1 - PER ELETTRODOTTI DI MEDIA (MT) ED ALTA TENSIONE (AT)

Le aree sottoposte a Vincolo di Elettrodotto sono soggette alle norme vigenti in materia di sicurezza, fasce di sicurezza, inedificabilità e successive modifiche ed integrazioni.

Per le costruzioni ricadenti nelle vicinanze di linee elettriche di alta tensione (AT) e di media tensione (MT) individuate dagli elaborati del P.G.T., all'atto della richiesta dell'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato che tali costruzioni, se prevedono la presenza di più di quattro ore giornaliere, ricadono all'esterno delle fasce definite secondo la metodologia di cui al D.M. n°. 32618 del 25 maggio 2008 (G.U. n°. 156/08).

Le distanze di Prima Approssimazione così come sono state riportate indicativamente per ogni tratta di elettrodotto, andranno puntualmente verificate ed eventualmente modificate dal punto di vista quantitativo e modellistico dall'apposito piano di settore in funzione dei livelli di campo elettrico e magnetico valutato dall'Ente Gestore delle linee e secondo la metodologia di cui al sopracitato D.M..

Tali verifiche andranno condotte già in sede di pianificazione attuativa e corredate dalla richiesta di parere di ARPA.

- AMBITO F1 - PER IMPIANTI ECOLOGICI (Ie)

La realizzazione di un impianto ecologico dovrà acquisire le specifiche autorizzazioni ambientali ed igienico – sanitarie, sia per quanto riguarda i manufatti che per le fasce di rispetto.

- AMBITO F1 - PT POSTE

Queste attrezzature possono essere realizzate all'interno degli ambiti F1 destinati a servizi postali e servizi annessi. Se non individuati sulla tavola dell'Azzonamento, le relative attrezzature potranno essere insediate come destinazioni d'uso compatibili di Residenza (art. 8a) e Servizi (art. 8b).

5 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F1 presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

6 - TUTELA

PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F1 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 55 - AMBITO F3 – DI TUTELA AMBIENTALE

- 1 - DESCRIZIONE Gli ambiti "F3" opportunamente perimetrati dal P.G.T. sono meritevoli di particolare salvaguardia per i loro pregi ambientali e paesaggistici caratteristici e coincidono con le parti di territorio comunale destinate all'attività agricola, intesa non solo come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
Essi corrispondono alle aree agricole di cui al P.T.C.P.
Gli ambiti F3 sono parte integrante della Rete Ecologica del P.T.C.P. di cui all'art. 30.2.
Le aree F3 di tutela ambientale, comprese nel Parco Agricolo corrispondono agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15 della L.R. n°. 12/2005.
- 2 - DESTINAZIONE Le aree classificate in ambito "F3" restano comunque vincolate per l'esercizio dell'attività agricola ed eventualmente dell'attività di agriturismo negli insediamenti esistenti.
- 3 - NORME SPECIALI I lotti compresi in ambito "F3" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita prevista per gli ambiti, di cui al precedente art.52.4.
La relativa edificabilità così come precisata dall'art. 52.4.a dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in ambito "E1" anche se non contigui o di Comuni contermini.
L'edificazione in Ambito F3 è ammessa oltre che nei casi di cui al successivo capoverso 6, anche alle condizioni di cui al precedente art. 52 e per le sole abitazioni su uno o più lotti che sommano una Sf complessivo di almeno 40.000,00 mq. sulla base di un indice $I_f = 0,01$ mc./mq.
L'edificazione dovrà essere realizzata su lotti già accessibili e non dovrà interessare i capisaldi della Rete Ecologica, il Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopeditoni, o i Coni Ottici di cui agli Ambiti di riqualificazione n°. 2, 4 e 5 di cui all'art. 30 o le aree boscate o in classe 4 di fattibilità geologica o interessate da elementi geomorfologici tutelati o le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (150 mt.) di cui all'art. 57 delle presenti norme o la fascia di rispetto di 100 mt. degli insediamenti esistenti e previsti di cui al precedente art. 52.
- 4 - RECINZIONI Negli ambiti F3 è consentita:
- la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione;
- la recinzione in rete metallica e paletti dei soli complessi edificati agricoli e extragricoli esistenti e delle sole aree di pertinenza degli stessi (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione)
- la recinzione in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt. delle aree agricole F3 della medesima proprietà dei soli complessi edilizi edificati a confine, in altro ambito di Piano (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione).
- 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Per gli ambiti F3 interessati dalla rete ecologica e dai parchi valgono le direttive di cui all'art. 30.2.
- 6 - DISPOSIZIONI GENERALI Negli ambiti F3 vigono le seguenti prescrizioni :
- è vietata ogni nuova edificazione ed ogni intervento di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con destinazione extragricola;
- sugli edifici esistenti alla data da accertare così come previsto dall'art. 30.1 e/o

autorizzati, anche a destinazione extragricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico per gli edifici antecedenti al 1888 alle condizioni di cui all'art. 43.7, mentre sono altresì ammissibili, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici successivi al 1888, senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento per un massimo del 10% della volumetria esistente;

- per edifici a destinazione extragricola si intendono gli edifici agricoli dismessi da più di 10 anni. Il cambio della loro destinazione d'uso a residenza monofamiliare è subordinato all'esistenza di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria, quali strada pubblica o di uso pubblico, pubblica fognatura, rete elettrica, rete pubblica di acquedotto, ecc...
- in alternativa alle operazioni di cui al comma precedente, per gli edifici esistenti e/o autorizzati a destinazione extra agricola all'interno della rete ecologica di cui all'art. 30.2, è possibile il trasferimento dell'intera capacità edificatoria dell'edificio (volume esistente + ampliamento) secondo le procedure di cui all'art. 32-B-b);
- è ammissibile la realizzazione di impianti sportivi ed agrituristici recintati, privi di manufatti aventi rilievo edilizio, volumetrico e/o determinanti superficie coperta, con obbligo di sottoposizione a procedimento di valutazione d'impatto ambientale in caso di superficie territoriale complessiva superiore a 20.000 metri quadri;

L'attraversamento delle aree di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati, di linee telefoniche e ottiche, di impianti teleferici, è subordinato alla verifica di compatibilità con le disposizioni e gli obiettivi del P.G.T.

Rimane fermo l'obbligo di sottoposizione a Valutazione di Impatto Ambientale delle opere per le quali sia richiesta da vigenti disposizioni di legge statale o regionale.

La realizzazione, nelle aree di cui al presente articolo, di opere pubbliche e di interesse Pubblico può avvenire una volta verificata l'effettiva compatibilità ambientale delle stesse sulla base di progetti esecutivi presentati dai soggetti attuatori.

Il Comune per le aree interne alla Rete ecologica ed ai parchi. potrà imporre prescrizioni mitigative dell'impatto ambientale di tali interventi, nonché ogni prescrizione esecutiva atta a migliorare l'inserimento ambientale di tali opere ed interventi.

L'approvazione di tali progetti richiede il necessario assenso.

L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solo per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di posti di ristoro e di annesse abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza ecologica volontaria, di spegnimento di incendi e di protezione civile, soccorso, assistenza sanitaria e veterinaria.

Il divieto di transito dei mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade interpoderali e poderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali.

In deroga alle direttive di cui ai precedenti commi, il Sindaco può autorizzare in casi di necessità l'accesso di mezzi motorizzati privati nel sistema delle aree prevalentemente agricole.

7 - PROCEDURA DI VARIANTE

Per gli ambiti F3 aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, si potrà avviare la procedura di Variante ai sensi dell'art. 1b delle presenti norme

- per l'ampliamento dell'ambito E1 al fine di verificare gli indici di cui all'art. 52;

- per l'insediamento di abitazioni su lotti non aventi le dimensioni di cui al comma 3 del presente articolo;
- per rettificare, completare e/o integrare gli insediamenti residenziali esistenti lungo il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al P.G.T.

In tutti i casi va acquisito il parere preventivo e finale di congruità della Provincia.

8 - TUTELA

PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F3 interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Art. 56 – AMBITO F4 - BOSCHI

1 - DESCRIZIONE

L'ambito F4 corrisponde alla parte di territorio comunale

- coperto da boschi così come risulta dal P.T.C.P. vigenti e dallo stato di fatto così come rappresentato dal D.B.T.
- o da coprire (boschi di progetto).

In questo ambito sono compresi i boschi e le altre formazioni arboree del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

Esso presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

Questi boschi, così definiti ai sensi della L.R. 5/2007, assumono valore paesistico ai sensi dell'art. 142 lett. g del D.lgs 42/2004 e del Capo II – boschi e Foreste se di dimensione superiore a 2000 mq.

Le autorizzazioni paesaggistiche e forestali sono di competenza provinciale.

Alcuni ambiti F4 sono compresi nel Tessuto Urbano Consolidato o limitrofe agli insediamenti esistenti o di trasformazione, come aree piantumate a vario titolo (alberi da frutta, vigneti, piante d'alto fusto, ecc.). Esse non sono soggette alle prescrizioni di cui alla normativa regionale per i boschi.

Gli ambiti F4 esterni al T.U.C. e comprensivi dell'ambito F4 del Monte Orfano, sono parte integrante della Rete Ecologica del P.T.C.P. di cui all'art. 30.2.

2 - EDIFICAZIONE

Sono ammessi:

- la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;
- le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche ;
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e la collocazione della relativa segnaletica;
- la realizzazione di modesti impianti sportivi e ricreativi, come percorsi vita, caratterizzati da elementi costitutivi precari ed amovibili e privi di qualsivoglia superficie coperta e ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui manufatti edilizi esistenti.

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione di ogni altra opera pubblica o di interesse pubblico diversa da rete idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, oleodotti e dalle linee teleferiche.

Laddove siano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata, debbono essere previsti adeguati interventi compensativi ai sensi della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003.

Tali interventi compensativi devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di restauro e/o risanamento conservativo se antecedenti al 1888 (art. 43).

I lotti compresi in ambito "F4" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita, sulla base dell'indice I_f di 0,01 mc./mq. per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda.

La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in ambito "E1" già edificato al servizio dell'agricoltura, anche se non contigui o di Comuni contermini.

3 - DESTINAZIONE

Le aree classificate come ambiti "F4" nella tavola di "Azzonamento" del P.G.T. restano comunque vincolate alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente.

4 - NORME SPECIALI

Per i boschi e per le altre formazioni arboree del PIF valgono se più restrittive le norme del PIF mentre per gli altri boschi F4 le presenti norme.

Le aree piantumate presenti in altri ambiti e non comprese nel P.I.F., sono assoggettate alle tutele previste dall'art. 24.

5 - RECINZIONI

Per l'ambito F4 è consentita la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da una installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione.

Nell'ambito F4 è consentita la recinzione in rete metallica e paletti dei soli complessi edificati agricoli e extragricoli esistenti e delle sole aree di pertinenza degli stessi (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione).

6 - PRESCRIZIONI

Per gli alberi monumentali individuati dal P.G.T. valgono le prescrizioni di cui all'art. 65 delle N.d.A. del P.T.C.P.

7 - TUTELA

PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F4 interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alla procedura di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 22 ed alle prescrizioni di cui all'All. 1A alle presenti norme.

Art. 57 - AMBITI R DI RISPETTO

- AMBITO R1 DI RISPETTO CIMITERIALE, STRADALE E DELLE RETI TECNOLOGICHE

1 - DESCRIZIONE, DESTINAZIONE E PRESCRIZIONI

Questo ambito comprende le aree destinate a costituire sia la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee di traffico sia l'area di rispetto e di ampliamento cimiteriale sia l'area di rispetto delle reti tecnologiche.

Salvo prescrizioni specifiche previste per i singoli ambiti di rispetto, valgono in generale le seguenti prescrizioni generali.

Per gli edifici esistenti nell'ambito delle fasce di rispetto, potranno essere consentite esclusivamente le opere di cui ai punti a-b-c-d dell'art.17 delle presenti norme senza cambio di destinazione d'uso.

La modifica di destinazione d'uso dei fabbricati è consentita unicamente in abitativa nella misura massima di mq. 120,00 per singola proprietà, senza tener conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T..

E' sempre consentito l'utilizzo dell'indice agricolo di dette aree attraverso il trasferimento del loro potenziale volumetrico su altri appezzamenti componenti l'azienda agricola aventi destinazione agricola (ambito E1), nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. n. 12/2005.

Nelle aree individuate a reticolo idrografico principale e minore dovrà essere rispettata la normativa specifica di cui della relazione allegata all'individuazione del reticolo idrografico principale e minore di cui alla specifica delibera di Consiglio Comunale.

2 - AMBITO DI RISPETTO CIMITERIALE

Per la fascia di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 338 del T.U.L.S. così come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002, nonché dal Regolamento Regionale (R.R.) n°. 6/2004, così come modificato dal R.R. n°. 1/2007.

Entro il limite della fascia di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, di inamovibilità ed incorporamento nel terreno o che siano caratterizzata dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o che comunque risulti incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura, nonché di tutti gli interventi non previsti dall'art. 338 così come modificato dall'art. 28 della Legge n. 166 del 01.08.2002.

Sulle aree di rispetto cimiteriale sono in particolare ammesse strutture mobili per la vendita di fiori o di oggetti pertinenti al culto ed alla gestione del Cimitero nonché parcheggi e al servizio del cimitero e verde pubblico.

Le aree di rispetto cimiteriale devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc..

Nelle aree di rispetto non è ammesso il disboscamento; esse potranno invece essere soggette a piantumazione.

Il vincolo di rispetto è da intendersi come vincolo superiore e le aree soggette a vincolo non saranno computate nel calcolo della volumetria edificabile.

Queste aree possono essere computate come standard urbanistici solo se poste in continuità ad ambiti di verde pubblico o se destinate a parcheggi e relativa mobilità.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla legge 1 agosto 2002 n°. 166, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella

percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 17a.

Le zone di rispetto cimiteriale sono definite dal Piano Cimiteriale e sono riportate nelle tavole di azionamento del P.G.T.

3 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Nelle fasce di rispetto l'arretramento degli edifici dai cigli stradali è definito dal limite di inedificabilità quale risulta dalle indicazioni grafiche e dalle specifiche norme del P.G.T., in conformità del Regolamento Comunale di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495).

In mancanza di specifici riferimenti progettuali, il limite di inedificabilità relativo alle fasce di rispetto urbane ed extraurbane assume i valori di cui al Nuovo Codice della Strada - legge n. 285/92 e relativo Regolamento Attuativo, così come determinati dall'U.T.C. rispetto agli assi stradali esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti.

Sono invece ammessi, se autorizzati, parcheggi privati con relativi spazi di accesso, che non inducono volume e/o superficie coperta.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., all'interno delle fasce definite dalle linee di rispetto stradali, individuati sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T., possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale non interessate dalla Rete Ecologica e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, il Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico può consentire la realizzazione di stazioni di servizio secondo le disposizioni del Regolamento Regionale del 13 maggio 2002 di attuazione della D.C.R. 29 settembre 1999 n° VI/1309.

Sono pure ammesse le pensiline alle fermate dei "bus"

Le strutture costituenti l'ossatura degli impianti, dovranno essere costituite da elementi facilmente rinnovabili e architettonicamente decorosi.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni del Regolamento Comunale di Esecuzione del Nuovo codice della Strada.

Per gli allargamenti stradali, il confine di proprietà sarà arretrato dalla mezzera della strada per la misura necessaria al completamento e allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie e secondo le disposizioni definite dall'apposita classificazione delle strade, dalla individuazione del Centro Abitato nonché delle Zone di rilevanza urbanistica ai sensi della legge n. 285/92 (Codice della Strada).

Il P.G.T. individua le fasce di rispetto da piantumare (fasce di ambientazione nello schema di cui all'Art. 30.4– Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali, Aree di igiene urbana (f).

Eventuali altre schermature che determinano il decadimento dei livelli di rumore prodotto dal traffico, verranno definite dal Piano di classificazione acustica del territorio comunale e verranno recepite dal P.G.T..

4- FASCE DI RISPETTO DELLE

RETI TECNOLOGICHE

Per le fasce di rispetto delle reti tecnologiche (linee elettriche, telefoniche e metanodotto) valgono le prescrizioni di cui alle presenti norme (art. 54.4) e di cui agli Enti Gestori in attuazione delle specifiche Leggi e Regolamenti e di cui alle tavole dell'Azzonamento.

In particolare la distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, secondo i disposti D.P.C.M. 23/04/1992, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

La dimensione delle fasce di rispetto per i metanodotti è prescritta dal D.M. 24/11/1984 ed è definita, per categoria di posa:

- A distanza (m) 10,00
- B distanza (m) 5,00
- C distanza (m) 3,50
- D distanza (m) 1,50–3,50 * (*= distanza dipendente dal diametro dei tubi)

(Fonte: D.M. 24 novembre 1984)

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La collocazione di linee elettriche, telefoniche e metanodotti, e delle loro pertinenze, sarà possibile su tutto il territorio comunale con l'osservanza delle vigenti leggi in materia e non è soggetta a Permesso di costruire.

Le modalità esecutive dovranno avere riguardo delle caratteristiche ambientali e le alterazioni conseguenti dovranno essere contenute al massimo; dovrà essere prevista, quando possibile, la posa entro condutture, completamente interrate.

- Le recinzioni all'interno delle fasce di rispetto di cui sopra, potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate diventare tali in attuazione del P.G.T.

- **AMBITO R2 A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Si tratta di un vincolo che interessa la parte di territorio montano e boscato, apposto per scopi di salvaguardia dei terreni "...per i quali forme di utilizzazione non corretta potrebbero generare, con danno pubblico, denudazioni del manto vegetazionale, instabilità geologica o modificazioni peggiorative del regime delle acque...".

Queste zone soggette alla tutela idrogeologica devono conservarsi sulla situazione in atto, salvo l'esercizio di governo boschivo e rurale.

Qualsiasi trasformazione su dette zone, taglio alberi, movimenti terra, opere edilizie, dovrà ottenere il preventivo consenso dell'Autorità Comunale.

Dovrà inoltre essere consentito il libero deflusso del corso delle acque, salvo la messa in opera di opere di difesa e di rinforzo da determinarsi con le Autorità competenti.

Gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico sono soggette a quanto previsto nel R.D. 3267/1923 e alla L.R. n°. 8 del 5 aprile 1976.

Dette aree sono perimetrate sulla tavola dell'Azzonamento con apposito perimetro e conformi allo Studio Geologico.

Ogni progetto che comporti operazioni di cui al D.M. 11/03/88 deve essere accompagnato da una verifica geologico – geotecnica che attesti l'insussistenza di fenomeni di dissesto e instabilità pregressi ed in atto. Tale verifica deve essere allegata al progetto di intervento.

- **AMBITO R3 - A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Gli ambiti a rischio archeologico sono caratterizzati dalla possibile presenza di beni di interesse archeologico.

Le zone a rischio archeologico sono tutti gli ambiti A (I.G.M. 1888).

Gli indirizzi per la tutela dei beni di interesse storico - archeologico sono di controllo rigoroso di ogni tipo di scavo o di movimento del suolo e del sottosuolo nelle aree a rischio archeologico.

All'interno di tali ambiti si applicano le seguenti prescrizioni e direttive:

- a) gli interventi di scavi o movimenti di terra in questi ambiti devono salvaguardare l'integrità di eventuali reperti;
- b) nelle aree a rischio archeologico qualsiasi intervento di sbancamento relativo a progetti edilizi o infrastrutturali deve essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

- AMBITO R4 - DI VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D.1775/1933, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

La fascia è da individuare a partire dal piede esterno dell'argine.

Per l'elenco dei corsi d'acqua di interesse paesistico si fa riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, con la quale la Regione ha determinato i corsi d'acqua, classificati pubblici ai sensi del R.D. 1775/1933, con l'indicazione di quei tratti di tali corsi d'acqua che devono essere vincolati per le loro caratteristiche di pregio ambientale.

Il territorio comunale di Montorfano è attraversato dai seguenti corsi d'acqua di cui allo Studio sul Reticolo Idrico Minore (art. 23 delle presenti norme):

Roggia Primaria e Roggia Secondaria di Albese

Roggia Lubiana o Molinara

tutelati perchè di notevole interesse geomorfologico

L'area di vulnerabilità idrogeologia corrisponde:

- alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 mt.) di cui all'art. 146 del D.Lgs n°. 42/2004, così come modificato dal D. Lgs n°. 63/2008.

All'interno di questa fascia, individuata al fine del riequilibrio del sistema idrico locale, valgono le prescrizioni di cui all'articolo sopra citato e le esclusioni insediative di cui all'art.20.8 della normativa del P.P.R.

- alla linea di arretramento per costruzioni e recinzioni dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde. In questa fascia sono consentite solo opere necessarie alla viabilità pubblica, alla manutenzione o potenziamento delle alberature esistenti e alla sistemazione idrogeologica del torrente e delle sponde.

Nel caso di interventi da eseguirsi nell'ambito di competenza delle fasce di rispetto e tutela dei corsi d'acqua così come individuate nello studio del reticolo idrico minore dovranno essere osservati i regolamenti e le normative come approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30/11/2004 e successive modifiche e integrazioni che qui si intendono integralmente riportate.

- AMBITO R5 - DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE

Il D.P.R. 236/1988, per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque, prescrive zone di salvaguardia delle risorse idriche:

- Zona di tutela assoluta:

essa comprende l'area circostante la captazione (sorgenti, pozzi) compresa entro un raggio di 10 m.

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche.

- Zona di rispetto:

essa comprende l'area circostante la captazione **compresa entro un raggio di 200 m così come ridefinita dalla zona di rispetto temporale (Isocrona 60 giorni) nel frattempo approvata definitivamente per il pozzo di Via Molino con Determinazione del Responsabile del Servizio dell'Ufficio d'Ambito di Como n. 4/2018 del 31/07/2018.**

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni: dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati; accumulo di concimi organici; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade; aree cimiteriali; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; apertura di cave e pozzi; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive; centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; impianti di trattamento rifiuti; pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; le fognature ed i pozzi perdenti esistenti dovranno in ogni caso presentare le caratteristiche indicate dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693.

Per le attività e destinazioni esistenti incompatibili, si dovranno adottare, ove possibile, le misure per il loro allontanamento e in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Qualsiasi intervento che

comporti un mutamento dello stato attuale di uso del suolo potrà essere autorizzato solo dopo che sia stato accertato, in base a indagine idrogeologica adeguatamente approfondita, che l'intervento stesso non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate e che le oscillazioni della falda acquifera non interferiscano con le strutture interrato previste (piano interrato ad uso autorimessa e cantine), mantenendo un franco di almeno 5 metri.

- **Zona di protezione:**

essa comprende tutti i relativi bacini idrografici. Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

Qualsiasi intervento che comporti mutamento dell'uso attuale del suolo dovrà preliminarmente essere sottoposto a verifica della compatibilità con l'esigenza di tutela della risorsa idropotabile.

- **Aree vulnerabili ai nitrati**

Premesso che il Comune rientra tra i comuni in aree vulnerabili ai nitrati, come indicato dalla D.g.r. n. 8/3297 del 11 giugno 2006, le aziende agricole di Montorfano dovranno quindi tenere conto del programma d'azione regionale per la tutela ed il risanamento delle acque dall'inquinamento, causato dai nitrati di origine agricola per le aziende localizzate in zona vulnerabile approvato con d.g.r. 2208/2011 e della decisione della Commissione Europea del 3 novembre 2011, di concedere una deroga finalizzata a consentire l'applicazione di un quantitativo di effluente di allevamento superiore a quello previsto dall'allegato III, punto 2, secondo comma, prima frase e lettera a), della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole (GU L 375 del 31 dicembre 1991).

- **AMBITO R6 - DI SALVAGUARDIA DELLE SPONDE DEL LAGO (ART. 142.1 B – d. LGS 42/2004)**

Lungo le sponde del lago e nella fascia di salvaguardia di cui al D. Lgs 42/2004 (300 metri) valgono le norme del Piano di Gestione della Riserva Naturale del Lago di Montorfano e del P.G.T.

- **PRESCRIZIONI V.I.C.**

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti R presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

- **TUTELA PAESAGGISTICA**

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti R interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alla procedura di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 22 ed alle prescrizioni di cui all'All. 1A alle presenti norme.

Tutti gli altri interventi saranno sottoposti a verifica di sensibilità paesistica.

Art. 58 - AMBITI V - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Il P.G.T. definisce nelle Tavole delle Previsioni di Piano del D.d.P. e di Azzonamento del P.d.R. e nell'All. n°. 2 al D.d.P. – Viabilità, le infrastrutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Sulla tavola della viabilità è anche riportata la delimitazione del centro abitato ai sensi di quanto stabilito dal nuovo Codice della Strada e dal D.P.R. 16 febbraio 1992 n°. 495.

Su queste aree è vietata ogni tipo di edificazione, fatte salve le infrastrutture al servizio della stessa mobilità.

INFRASTRUTTURE STRADALI

1 - Caratteristiche generali

Le infrastrutture stradali alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze e i nodi stradali.

Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle esistenti, gli allineamenti e la precisa indicazione delle aree di ingombro, comprese le intersezioni, quali risultano dal progetto preliminare, saranno definite in sede di progettazione definitiva e esecutiva e sono pertanto suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del P.G.T.

Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

2 - Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle Tavole di P.G.T., le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dalla tavola della mobilità e dai Progetti Esecutivi delle opere stradali.

Fino alla redazione dei progetti e delle relative specifiche indicazioni, valgono le seguenti prescrizioni:

A - Tangenziale di Como come da progetto preliminare non confermata dal progetto definitivo

C - Strade extraurbane principali

- | | |
|---|-------------|
| - larghezza carreggiata con banchine | min. 10 ml. |
| - fascia di rispetto (esterna centro abitato) | min. 20 ml. |
| - fascia di arretramento (fuori dal centro abitato ma dentro le zone edificabili) | 10 ml. |
| - fascia di arretramento dentro il centro abitato allineamento esistente | |

E - Strade comunali di collegamento delle frazioni

- | | |
|--|----------------|
| - Larghezza carreggiata con banchine ed almeno un marciapiede di 150 cm. | min. 8,50 ml. |
| - e due marciapiedi di 1,50 cm. | min. 10,00 ml. |
| - fascia di rispetto | min. 7,50 ml. |
- fatti salvi gli allineamenti esistenti.

Le fasce di rispetto e/o le linee di arretramento cartografate negli elaborati del P.G.T., prevalgono sulle presenti norme se ed in quanto già attuate.

F1 - Strade comunali interne alle frazioni

Sezione tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 6,50 ed

almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,00.

F2 - Strade di quartiere a traffico limitato ai sensi della legge n°. 285/92

Sezione tipo ad una carreggiata con una corsia pari all'esistente, o con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 6,50 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,00.

G1 - Percorsi ciclopeditoni

Larghezza minima della sede ml. 2,50 con adeguata alberatura su almeno un lato; finitura della pavimentazione e arredo urbano armonizzati con l'ambiente, fatte salve diverse previsioni dettate da progetti esecutivi della Amministrazione Comunale.

I percorsi ciclabili sono regolamentati dal D.M. 30 novembre 1999 n°. 557, dalla L.R. 07/09 e dal Regolamento Regionale.

G2 - Percorsi rurali

Larghezza minima pari all'esistente se superiore alla larghezza minima di ml. 2,50 dei percorsi ciclabili a cui sono equiparati anche per le altre prescrizioni.

G3 - Infrastrutture stradali

Le infrastrutture stradali (sottopassi, passaggi pedonali attrezzati, rotonde, intersezioni, ecc.) individuate sulla tavola dell'Azzonamento, saranno definite, modificate o integrate, in sede di progetto esecutivo.

In particolare le rotonde proposte dovranno essere progettate secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 n. 8/3219.

Negli Ambiti per infrastrutture stradali sono comprese anche le aree "verdi per infrastrutture stradali".

G4 - Attraversamenti protetti

Larghezza minima della sede dell'attraversamento pari a ml. 2,50 con altezza minima del sottopasso di ml. 2,50.

G5 - Passaggi ecologici

I passaggi ecologici da definire in sede esecutiva, comprendono anche l'impianto vegetazionale di manto e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

I passaggi ecologici sono stati individuati lungo la rete ecologica del P.G.T. sulla tavola dell'Azzonamento.

Le strade di cui ai capoversi precedenti possono essere:

a) percorsi di interesse paesistico

b) percorsi di interesse storico

Negli ambiti A, la larghezza minima delle strade verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente.

3 - Norme generali

Le strade comunali pur classificate come sopra, ma già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni, vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento, funzionali al miglioramento del calibro stradale esistente, fino alla dimensione prevista dalla tavola della viabilità di P.G.T. ovvero previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

I calibri stradali indicati sulla tavola di Azzonamento hanno carattere di previsione sommaria; in sede di progettazione esecutiva della strada, in attuazione della tavola della viabilità l'Amministrazione Comunale potrà indicare diverse larghezze (sia maggiori che minori), al fine di migliorare la qualità in funzione delle reali esigenze del traffico veicolare e pedonale.

Per ciglio stradale è da intendersi il confine tra la proprietà privata e la proprietà pubblica o destinata a diventare tale in attuazione delle previsioni di P.G.T.

L'Amministrazione Comunale potrà sempre imporre allineamenti diversi o imporre maggiori arretramenti delle recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, della edificazione esistente, ovvero per motivi di interesse pubblico.

Nelle tavole di Azzonamento dove sono indicate aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto e nel caso di realizzazione di parcheggi o verde di urbanizzazione primaria, l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dagli allineamenti stradali senza tenere conto della interposta fascia di parcheggio.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra (ad esempio rotonda di raggio non inferiore a m. 7,50) per l'inversione di marcia dei veicoli anche se non individuato sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T..

Le strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate possono essere adeguate o riqualificate con appositi progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

All'interno degli ambiti "A", dei Piani di Recupero, dei Piani di Lottizzazione, dei Piani Particolareggiati, valgono le norme specifiche e le relative indicazioni progettuali.

4 - Arretramenti degli edifici

Nelle fasce di rispetto indicate nella cartografia di P.G.T. in attuazione delle norme del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495) gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti nel rispetto dell' art. 57 delle presenti norme.

In assenza delle fasce di rispetto, gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti nel rispetto dell'art.16.a e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta

Per l'attuazione delle previsioni concernenti le aree a traffico limitato e isole pedonali, ci si atterrà alle disposizioni di cui agli artt. 7 e 3 della legge n. 285/92 nonché ai contenuti del Piano del Traffico se vigente, ed alle presenti Norme.

La viabilità a traffico limitato" (F2) e pedonalità protetta dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed a rallentare il traffico. Per tale viabilità, qualora caratterizzata da presenze storiche significative o monumentali, si dovrà escludere l'uso dell'asfalto e tutelare e risanare i materiali e finiture originarie come memorie preesistenti.

Per la viabilità, in generale, i parcheggi e i percorsi ciclabili, dovranno essere realizzati alla stessa quota stradale, di norma protetti da aiuole verdi o barriere di arredo e sicurezza.

Gli svincoli a raso, sopraelevati o interrati ed i ponti, dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate o separate dal tracciato viabilistico e con superamento di barriere architettoniche.

6 - Percorsi di interesse paesistico e storico

Per i percorsi di interesse paesistico in quanto attraversano ambiti di qualità paesistica od in quanto collegano mete di interesse storico anche di importanza minore, valgono in riferimento alle indicazioni contenute nei Piani di Sistema – Tracciati base paesaggistici del P.P.R. ed a quanto disposto dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como i seguenti indirizzi:

- a) valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e specificità, anche funzionale, del percorso;
- b) mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici.

Questi percorsi possono essere progettati nella dimensione del "viale alberato" secondo lo schema di cui all'Ambito di riqualificazione n°. 4d - art. 30 delle N.T.A. ed in attuazione di quanto previsto dall'art.102 bis della l.r.n°.12/2005.

7 - Percorsi pedonali e ciclabili

Per i percorsi pedonali

- a) la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";
- b) la posizione planimetrica dei percorsi pedonali di nuova formazione indicati sulla tavola di azzonamento del P.G.T. può essere modificata in sede esecutiva purché lo spostamento garantisca un facile accesso ed un agevole utilizzo degli stessi da parte della collettività;
- c) l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal P.G.T. al fine di favorire la circolazione all'interno dell'abitato;
- d) i percorsi pedonali esistenti ed indicati dal P.G.T. sulla tavola di azzonamento e viabilità come "presenze ambientali di particolare pregio" dovranno mantenere le attuali caratteristiche con scalinate, acciottolati, muratura di pietra di delimitazione laterale, ecc. con divieto di modificare i materiali esistenti.

Per i passaggi ciclopedonali protetti individuati sulla tavola dell'Azzonamento, valgono le soluzioni (tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive, ecc.) del progetto esecutivo.

8- Sentieri

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, evidenziati sulle tavole dell'Azzonamento o preesistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La loro manutenzione è soggetta a permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.

9 - Piste agro-silvo-pastorali

Tali piste sono a servizio dell'agricoltura. Con apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale saranno consentiti gli interventi di manutenzione e di adeguamento delle piste agro-silvo-pastorali, con il rispetto della seguente normativa:

- larghezza massima di 2,50 m, salvo i tracciati che allo stato attuale abbiano già larghezza maggiore, e le indispensabili piazzole di incrocio;
- pavimentazione in terra battuta, o in pietrame;
- eventuali muretti di sostegno, a monte o a valle, in pietrame locale a vista.

Nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico, per eventuali rettifiche che si rendessero necessarie in sede di manutenzione o di nuovo percorso dovrà essere rispettato l'art. 35 della L.R. 8/1976 (Legge Forestale).

Tali strade dovranno essere dotate di appositi elementi di chiusura stabile posti all'inizio delle stesse.

Oltre le prescrizioni di cui al precedente art. 58.6, valgono le seguenti prescrizioni.

E' vietato l'uso di dette piste per scopi non agricoli, comunque:

- la circolazione sulla strada agro-silvo-pastorale, con qualsiasi tipo di veicolo a motore, è consentita solo previa autorizzazione;
- la circolazione ed il parcheggio su dette strade son in ogni caso liberi per i veicoli motorizzati dei coltivatori, degli organi di pubblica sicurezza, di polizia forestale e di vigilanza sulla caccia e sulla pesca, dei servizi sanitari e di pronto soccorso, di antincendio, di soccorso alpino e di altri organi dello Stato per esclusive ragioni di servizio, nonché degli impiegati comunali e provinciali incaricati, questi ultimi, all'espletamento dei servizi speciali.

10 - Attraversamenti protetti

Gli attraversamenti protetti (G4) di cui al precedente capitolo 2 sono individuati per il superamento delle barriere infrastrutturali.

11 - Riduzione dell'inquinamento

In fase di progetto esecutivo delle infrastrutture per la mobilità anche mediante appositi modelli di simulazione dovranno essere realizzate tutte le forme di mitigazione possibile per la riduzione delle emissioni atmosferiche ed acustiche, in attuazione delle presenti norme e di specifici Piani di settore.

12 - Competenze

Gli interventi ammissibili sulle strade provinciali mantenuti in capo alla Provincia, pur se finanziati con risorse comunali, dovranno essere di volta in volta concordati con i competenti uffici provinciali.

13 - Prescrizioni particolari

Oltre a quanto disposto dall'art. 60 per le fasce di rispetto e dall'art. 16a per le fasce d arretramento stradale ed in generale dalle presenti norme, gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce definite dalle linee di rispetto stradali, di cui all'art. 60 delle presenti norme, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., all'interno delle fasce definite dalle linee di arretramento di cui alle specifiche Norme delle singole zone, possono essere soggetti oltre agli interventi di cui al capoverso precedente, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento e di nuova edificazione nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale o dal Piano della Viabilità, fatti salvi i contenuti di cui all'art. 31 delle presenti norme

14 - V.I.C.

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti V presenti nell'area vasta del S.I.C. Lago di Montorfano, saranno sottoposti a Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano.

15 - Autorizzazione paesaggistica

Gli interventi relativi ad infrastrutture e/o ambiti V interessati o non interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

TITOLO XV – URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 59 -ATTIVITA' COMMERCIALI

In attuazione di quanto disposto dal D.L. n°. 114 del 31.03.1998, e dalla L.R. n°. 6/2010 (Testo Unico delle Leggi regionali in materia del commercio e fiere il P.G.T. individua quali contesti compatibili dal punto di vista viabilistico ai fini di localizzazione di medie strutture di vendita, il tracciato della S.P. n°. 342 ed ai fini di localizzazione delle medie strutture di vendita del solo primo livello la S.P. n°. 28 e Via Brianza. Tali localizzazioni potranno essere associate ad esercizi di vicinato, ad integrazione degli esercizi di vicinato presenti e previsti nel Tessuto Urbano Consolidato ed in particolare nei contesti di compatibilità urbana dell'Ambito n°. 1 Piazza Roma e dell'Ambito n°. 2 Via Brianza.

Il rilascio delle autorizzazioni amministrative commerciali per le medie strutture di vendita e la comunicazione di apertura degli esercizi di vicinato deve essere contestuale con il rilascio dei correlati permessi di costruire o con l'approvazione dei Piani Attuativi.

Analogamente la D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. deve essere presentata successivamente al rilascio della autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato.

L'insediamento delle medie strutture di vendita deve favorire l'integrazione ed il collegamento con le altre funzioni di servizio e collettive di cui ai singoli contesti di compatibilità ed alle relative prescrizioni particolari.

Per l'insediamento delle nuove medie strutture di vendita commerciale di cui sopra, occorrerà adempiere agli obiettivi di cui all'art. 55 Insediamenti commerciali delle N.d.A. del P.T.C.P.

Art. 60 - COSTRUZIONE A CARATTERE COMMERCIALE: STANDARD E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA

COSTRUZIONI A CARATTERE COMMERCIALE

La tipologia e la dimensione dei locali o dei complessi edilizi a destinazione commerciale debbono rispettare le norme nazionali e regionali di cui al precedente art. 59 e le presenti norme: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

Sul territorio comunale di Montorfano non sono ammesse le grandi strutture di vendita, con Sv superiore a 1.500 mq. compresi i centri commerciali di vendita organizzata in forma unitaria.

Negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti opportunamente individuati come ambiti B/SU di cui all'art. 29 e all'art. 49 delle presenti norme, è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita (SM) e gli esercizi commerciali di vicinato (V.I.C.) di cui al precedente art. 59.

Fatto salvo quanto previsto all'art.13 delle presenti norme relativamente agli esercizi commerciali che effettuano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, gli esercizi di vicinato hanno una Sv massima sino a 150 mq., mentre le medie strutture di vendita di primo livello (SM1) hanno una Sv compresa tra 151 e 600 mq. e quelle di secondo livello (MS2) da 601 a 1500 mq.

La localizzazione di medie strutture di vendita devono trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico, con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura in riferimento ai contesti di compatibilità di cui al precedente art. 59 e di cui all'All. n°. 2 delle presenti norme.

STANDARD

La dotazione minima di aree a standards per nuovi insediamenti commerciali

- in ambito residenziale e negli ambiti B/SU del Tessuto Urbano Consolidato, è pari 0,80 mq. per ogni mq. di SIp;
- è pari a 1,00 mq. per ogni mq. di SIp all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato ed a 1,5 mq. (dei quali almeno la metà destinata a parcheggi) per ogni mq. di SIp destinata ad insediamenti commerciali di media struttura con superficie di vendita superiore a 600 mq. all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA

Oltre la SIp di pavimento quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti , il P.G.T., al fine di promuovere la riqualificazione delle attività commerciali insediate, rende disponibile oltre gli indici di ambito (percentuale ammessa), all'esterno dei P.A., se già esauriti, una SIp così come previsto dall' art. 51 delle presenti norme, da utilizzare per l'ampliamento delle attività commerciali già insediate e regolarmente autorizzate, fino ad un massimo del 5% della SIp esistente e comunque non superiore a 150 mq. di SIp Sv per attività insediata, con contestuale adeguamento dei parcheggi pertinenziali e dello standard.

Negli ambiti A tale incremento sarà possibile mediante apposito Piano di Recupero, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle specifiche norme di ambito (art. 43 delle presenti norme e art. 30.1 delle N.T.A. del D.d.P.)

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

L'eventuale apertura di nuovi esercizi commerciali in ambiti tutelati o non tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 saranno subordinati alle procedure di cui all'art. 22 delle presenti norme.

TITOLO XVI- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE

Art. 61 - EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL P.G.T. - VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI - DEROGHE - COSTRUZIONI ABUSIVE

Lo stato di fatto è quello illustrato dall'Allegato A al Documento n°. 1, integrato in recepimento di tutte le costruzioni preesistenti (così come definite dall'art.14).

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio risultino in contrasto con le destinazioni di ambito, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria purché tali costruzioni non siano abusive ed esclusivamente tendenti ad eliminare od attenuare i motivi di contrasto o a migliorare le condizioni tecnologiche, igieniche e di sicurezza. Per tali interventi sono altresì ammessi, in deroga agli indici di zona aumenti di volume nella misura massima di 30 mc. o 10 mq. per ogni unità immobiliare, da realizzarsi in ottemperanza alle altre norme di ambito.

Nelle aree vincolate a sedi stradali, e a servizi pubblici, non possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie salvo che per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. In ogni caso il valore delle opere eseguite non potrà essere riconosciuto nelle indennità di esproprio all'atto dell'acquisizione di tali aree da parte dell'Ente pubblico.

Gli edifici condonati ai sensi della legge 47/85 possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina dell'ambito sulla quale insistono.

VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI

La violazione delle disposizioni di cui alle presenti norme, ove il fatto non costituisca un reato più grave, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità del permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dei titoli abilitativi (art. 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977 n°. 10 così come sostituite dal Capo I della L. 47/85; artt. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 del T.U.).

La vigilanza sul territorio è esercitata dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico ai sensi dell'art. 32 L.U. n°. 1150/42 e successive modificazioni e degli artt. 27, 28 e 29 del T.U. ed in attuazione degli articoli dal 30 al 37, del T.U. per le sanzioni.

DEROGHE

Il Comune si riserva la facoltà, nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n°. 1150 e dalle Leggi 21.12.1955 n°. 1357 e 06.08.1967 n°. 765, di concedere deroghe alle disposizioni e prescrizioni fissate nelle presenti norme per edifici ed impianti di interesse pubblico, e comunque di interesse generale.

COSTRUZIONI ABUSIVE

In sede di rilascio del permesso di costruire o del titolo abilitativo richiesto, il Richiedente deve certificare che gli edifici interessati dalla richiesta non siano abusivi.

In caso contrario occorrerà procedere alla loro demolizione, con il ripristino dei luoghi alla situazione originaria, o alla loro sanatoria secondo le procedure di legge.

TITOLO XVII -DISPOSIZIONI FINALI

Art. 62 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate. Le eventuali disposizioni, contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da quest'ultime.

I permessi di costruire per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono risultare dagli atti comunali.

Specifico riferimento dovrà risultare anche sul relativo permesso o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A..

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge urbanistica 17.08.1942 n° 1150, L.R. n°. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DOC. n°.3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N°. 1

A - ELEMENTI COSTITUTIVI

a - DEL PAESAGGIO NATURALE

b - DEL SETTORE ANTROPICO

ADOZIONE	D.C.C.	N° 36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N° 45	DEL 30-09-2013
* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati			
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N° 05	DEL 26-03-2014
** e controdeduzioni ambiti modificati			

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

Si riportano di seguito le categorie compatibili di trasformazione per ognuno degli elementi costitutivi del paesaggio naturale e del settore antropico del paesaggio di Montorfano, così come risultano definiti dalla D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 e dall'All. n°. 1 Doc. 3C del P.G.T.: la DGR e l'Allegato definiscono infatti per ogni elemento costitutivo con le rispettive definizioni, le modalità di trasformazione di cui si riportano di seguito le categorie compatibili.

a – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO NATURALE

1.1 SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

1.1.1 EMERGENZE GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE

Categorie compatibili di trasformazione

- *In queste situazioni deve essere promossa la conservazione delle emergenze segnalate; devono essere escluse tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza; per i siti mineralogici e fossiliferi occorre evitare l'asportazione dei materiali salvo autorizzazione.*

1.1.2 VETTE, CRINALI, SOMMITA', SELLE, PASSI, VALICHI, TESTATE DI VALICHI

Categorie compatibili di trasformazione

- *Per ognuno degli elementi devono essere definiti adeguati ambiti di tutela, tenuto conto degli aspetti geomorfologici, vegetazionali, visuali ed insediativi, con particolare riguardo alla salvaguardia del profilo (skyline).*
- *In tali ambiti devono essere escluse tutte le attività e trasformazioni che alterino i fattori di percezione visiva, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.*
- *Devono essere escluse o fortemente limitate e, comunque, rese compatibili le installazioni di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi.*
- *Nei casi di situazioni che presentino fenomeni di compromissione, gli ambiti relativi devono essere sottoposti a progetti di riqualificazione.*

1.1.5 VERSANTI

Categorie compatibili di trasformazione

- *Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30% devono, di norma, essere esclusi gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative a progetti di recupero ambientale.*
- *L'apertura di nuove piste da sci deve essere preclusa nelle zone di massima espressione della naturalità alpina, deve essere fortemente limitata nelle altre zone dove ogni intervento, oltre a essere soggetto a precise valutazioni di impatto, deve anche contenere criteri di sfruttamento territoriale volti al massimo rispetto dei sistemi naturali (limitazione del taglio di alberi, garanzie effettive di rinverdimento delle piste, divieto di alterazione dei flussi idrografici, idoneo inserimento ambientale, ecc.). Forti perplessità sull'ulteriore sviluppo di impianti e nuovi domini sciabili considerata la già consistente compromissione delle aree montane, la progressiva diminuzione delle stagioni nevose, la sfavorevole esposizione di molti versanti nell'arco alpino meridionale, il discutibile impatto di tali opere nelle stagioni estive.*

1.1.6 LAGHI, FIUMI

Categorie compatibili di trasformazione

- *Conservazione dei manufatti storici a lago.*
- *Conservazione della vegetazione.*
- *Riqualificazione paesistica, architettonica e di uso dei litorali compromessi.*
- *Per le soluzioni tecniche di recupero ambientale si deve fare riferimento ai criteri, indirizzi e prescrizioni contenute nel "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato con manuale di ingegneria naturalistica" DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 (pubblicata sul BURL del 9 maggio 2000, 10 Supplemento Straordinario al n. 19)*

1.1.7 ZONE UMIDE

Categorie compatibili di trasformazione

La tutela degli ambiti deve promuovere:

- *la conservazione assoluta delle zone umide e del relativo ecosistema escludendo qualunque intervento di trasformazione e manomissione diretta o indiretta;*
- *l'adeguata manutenzione delle zone umide ed il loro ripristino in caso di compromissione.*

1.1.8 CORSI D'ACQUA

Categorie compatibili di trasformazione

La tutela si esplica nel quadro di un adeguato ambito, tenuto conto in particolare del contesto idrogeomorfologico (con riguardo alle aree occupate normalmente dai corsi d'acqua ed alle aree di espansione in caso di piene ordinarie), del contesto vegetazionale e degli aspetti faunistici e storico-culturali.

La tutela deve:

- *evitare le alterazioni morfologiche, quali nuove attività estrattive e discariche, e movimenti di terra ai fini agricoli;*
- *promuovere la libera divagazione del corso d'acqua;*
- *promuovere la conservazione degli eventuali meandri, lanche, zone umide;*
- *promuovere il controllo e, nelle aree extraurbane, l'esclusione di nuove edificazioni anche ad uso agricolo e zootecnico con prescrizioni che precisino la compatibilità al contesto dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni eventualmente ammesse;*
- *evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;*
- *promuovere interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree;*
- *determinare la compatibilità degli interventi di regimazione idraulica, che devono essere programmati nell'ambito di comprensori di bacino ed essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione ripariale ed arborea, purchè nel quadro di un generale controllo paesistico-ambientale.*

1.1.9 BRUGHIERE

Categorie compatibili di trasformazione

- *Vanno salvaguardate nella loro residuale integrità impedendo aggressioni ai margini, di tipo edilizio o turistico-ricreativo (maneggi, piste, golf, ecc.). Va anche scoraggiato il tracciamento di linee elettriche che impongano dirompenti varchi in ambiti già ridotti e frastagliati. Si impone una generale opera di risanamento del sottobosco, seriamente degradato, anche precludendo gli accessi veicolari.*

1.1.10 BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale)

Categorie compatibili di trasformazione

- *Le pratiche silvocolturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.*
- *Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.*
- *E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportate allo stato di bosco.*

b - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SETTORE ANTROPICO

2.1 SETTORE ANTROPICO - INFRASTRUTTURE, VIABILITÀ E RETE IDROGRAFICA SUPERFICIALE

2.1.1 VIABILITÀ STORICA

Categorie compatibili di trasformazione

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico paesaggistico

calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

2.1.3 OPERE D'ARTE TERRITORIALI

Categorie compatibili di trasformazione

- Lungo i fondovalle fluviali e sulle sponde dei corsi d'acqua dovrebbe essere progressivamente disincentivata e preclusa la percorrenza automobilistica: il tema ricorrente dell'interposizione di nuovi attraversamenti delle valli fluviali e dei corsi d'acqua impone notevoli riflessioni sul probabile impatto.
- Per le nuove arginature la pratica progettuale deve rispettare rigorosamente il paesaggio con opere calibrate e con tecniche differenti a misura del contesto in cui si collocano (urbano o extraurbano). Per arginature extraurbane si consiglia di adottare le soluzioni tecniche del "Manuale tecnico di ingegneria naturalistica" citato nella scheda 1.1.6.

2.2 SETTORE ANTROPICO - ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E STRUTTURE VERDI

2.2.7 GIARDINI E VERDE URBANO

Categorie compatibili di trasformazione

- Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica [si veda anche la scheda 2.2.8 relativa ai monumenti naturali]) richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.
- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie - se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.

2.2.8 FILARI e MONUMENTI NATURALI

Categorie compatibili di trasformazione

- Nel caso di filari (lungo divisioni interpoderali, rive, strade ecc.) l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3-5 metri, di cui ogni 20 metri deve esserne mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.
- La cura dei monumenti vegetali richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

2.3 SETTORE ANTROPICO – SISTEMI INSEDIATIVI

2.3.1 INSEDIAMENTI DI VERSANTE E DI TERRAZZO

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione dell'immagine consolidata dei luoghi.
- Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini di questi nuclei, verificare attentamente (anche con simulazioni per mezzo di fotomontaggi o dime al vero) la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle che da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).

Relativamente alla percettibilità del manufatto da monte, acquisisce particolare rilevanza paesaggistica l'utilizzo del materiale di copertura dei tetti che, al fine di un armonico inserimento nel contesto antropico, dovrà essere conforme a quello utilizzato nella tipologia tradizionale di quello

specifico ambito.

2.3.5 INSEDIAMENTI RIVERASCHI

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutela della leggibilità, conservazione dell'immagine consolidata degli insediamenti storici rivieraschi in relazione alla fruizione visuale dai luoghi pubblici, in particolare dall'acqua e dalle sponde opposte.
- Evitare nuovi insediamenti rivieraschi valutando attentamente i casi di sostituzione edilizia.

2.3.6 INSEDIAMENTI CON CASE ISOLATE

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione scrupolosa degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

2.3.7 INSEDIAMENTI CON CASE A SCHIERA

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

2.3.8 INSEDIAMENTI CON CASE A CORTE

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

2.4 SETTORE ANTROPICO – TIPI EDILIZI

2.4.1 TIPI A SCHIERA

Categorie compatibili di trasformazione

- Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.

2.4.2 TIPI A CORTE

Categorie compatibili di trasformazione

- Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.
- Riuso dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.
- Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.
- Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.

2.4.3 TIPI IN LINEA

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità
- Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui con percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.

2.4.4 TIPI A TORRE

Categorie compatibili di trasformazione

- Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture

2.4.5 EDIFICI MONOFAMILIARE ISOLATI

Categorie compatibili di trasformazione

- Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

- Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.
- Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.

2.4.6 TIPI SPECIALISTICI E DI USO PUBBLICO

Categorie compatibili di trasformazione

- Per quanto concerne i tipi di questo genere, relativamente all'età preindustriale, nella quasi totalità dei casi vige, esplicitamente o implicitamente, il regime di vincolo espresso dalla legge 1089/1939 e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Architettonici, sia per quanto concerne le trasformazioni edilizie inerenti al corpo dell'edificio, sia per l'approvazione di piani esecutivi entro i quali essi sono inseriti. E' necessario però una attenta analisi che permetta di ricostituire la memoria ed una attenta valutazione per decidere i termini della tutela, con ricostituzioni eventuali di funzioni specialistiche e di un'immagine emergente entro un processo di riqualificazione dell'intera porzione del tessuto edilizio pertinente.
- Gli edifici pubblici di nuova costruzione in ambiti vincolati dovranno essere concepiti – dato il loro particolare contenuto simbolico espressivo dei valori civili delle comunità locali – con criteri progettuali e costruttivi altamente qualificanti, in modo che si pongano come oggetti significativi e dimostrativi delle possibilità applicative di tutti quei principi di tutela ambientale, di interpretazione (attraverso il progetto) delle specificità dei luoghi, di assonanza ai caratteri strutturali del paesaggio, espressive dei contenuti culturali emersi dal dibattito architettonico in corso da tempo su questi temi.

2.5 SETTORE ANTROPICO – MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI

2.5.1 PIETRA

Categorie compatibili di trasformazione

- E' da scoraggiare l'intonacatura e la stilatura delle murature con pietra a vista ed al contrario la messa a nudo di quei paramenti concepiti per essere intonacati, anche se in pietrame.

2.5.2 LEGNAME

Categorie compatibili di trasformazione

- Restauro rigoroso degli edifici esistenti che adottano il legname come tecnica muraria, specialmente in ambito alpino.
- Attenzione nella valutazione di compatibilità dell'uso del legno come materiale da costruzione associato a tecniche costruttive, per i nuovi edifici, estranee alla tradizione culturale lombarda ad es. di tipo anglosassone (balloon frame) o nordico.

2.5.3 COTTO

Categorie compatibili di trasformazione

- Valutare caso per caso la possibilità di introdurre il mattone 'faccia a vista' come materiale di finitura esterna, anche in relazione alla fascia geografica di riferimento per definire il rapporto con la tradizione costruttiva del contesto.

2.5.4 INTONACI

Categorie compatibili di trasformazione

- Poichè la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti, escludendo il più possibile l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici e di colorazioni improprie.
- Per gli interventi su edifici storici si dovrà ripetere il colore esistente se filologicamente accertato.

2.5.5 MATERIALI DI RIVESTIMENTO

Categorie compatibili di trasformazione

- Poichè la scelta del materiale di rivestimento condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici,

valutare attentamente le proposte di rivestimento in quanto fattore determinante per la compatibilità.

- *Valutare l'opportunità di proporre l'asportazione di rivestimenti più o meno recenti evidentemente incoerenti con il tipo di fabbricato.*

2.5.6 APERTURE E SERRAMENTI

Categorie compatibili di trasformazione

Per gli interventi su fabbricati esistenti:

- *Si tratta anzitutto di capire qual è il sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, sia nel rapporto dimensionale base/altezza dell'apertura) usato nelle diverse aree culturali e di valutare i limiti entro i quali si può avviare o recuperare una eventuale situazione di degrado, che si traduce anche in un riordino strutturale delle murature portanti.*

Per le nuove costruzioni:

- *Valutare la coerenza e il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che al sistema linguistico e strutturale del progetto proposto. Porre attenzione inoltre al rapporto fra la specchiatura delle vetrate e la dimensione dei telai, in relazione alla suddivisione spesso eccessiva dei serramenti.*

2.5.7 BALLATOI, PORTICI E LOGGIATE

Categorie compatibili di trasformazione

- *Conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati negli edifici esistenti.*

2.5.8 GRONDE

Categorie compatibili di trasformazione

- *Valutare attentamente la misura dell'aggetto di gronda e il materiale di sottogronda in rapporto al tipo di fabbricato e, per l'intervento sull'esistente, la dimensione e i materiali rilevati.*
- *Evitare l'introduzione generalizzata di gronde in contesti che ne sono privi*

2.5.9 TETTI

Categorie compatibili di trasformazione

- *La struttura del tetto è in stretta relazione con l'andamento delle murature di appoggio sottostanti e l'articolazione della pianta; a volte una semplificazione dell'andamento planimetrico si traduce in una più ordinata composizione della copertura.*
- *Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato.*
- *Per i nuovi fabbricati, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.*

2.5.10 MANTI DI COPERTURA IN COTTO

Categorie compatibili di trasformazione

Per gli interventi su fabbricati esistenti:

- *Rifacimenti anche con sostituzione del tipo di componente (con attenzione ai rischi individuati più sopra), purché non contrastanti con le caratteristiche locali e con scelta appropriata al tipo di copertura (in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, alle eventuali sottostrutture isolanti, ecc.)*

Per le nuove costruzioni:

- *Valutare la scelta del componente in funzione all'immagine complessiva del fabbricato e soprattutto in coerenza al tipo e geometria strutturale proposta per il tetto.*

2.5.11 MANTI DI COPERTURA IN SCISTI

Categorie compatibili di trasformazione

- *Conservazione rigorosa e manutenzione dei manti in scisti esistenti nelle dimore alpine sia isolate che in aggregazioni.*
- *Valutazione attenta della coerenza delle nuove coperture all'interno di insiemi consolidati in pietra, anche in ragione del tipo edilizio a cui si riferiscono.*

- Scoraggiarne l'introduzione in contesti geografici non pertinenti, o l'uso secondo tecniche improprie.

2.5.12 ELEMENTI STILISTICI RILEVANTI

Categorie compatibili di trasformazione

- La presenza di questi elementi induce una maggiore attenzione nella valutazione delle trasformazioni proposte; in particolare la conservazione di questi caratteri distintivi dei fabbricati (compatibilmente e coerentemente all'esito finale) costituisce un elemento di maggiore compatibilità della trasformazione.

2.5.13 RECINZIONI

Categorie compatibili di trasformazione

- I manufatti dovranno rispettare le caratteristiche e pertanto definire: materiali, colori, dimensioni, altezza (massima o minima), piantumazione eventualmente da associare con specificazione delle essenze.
- In relazione allo strumento urbanistico comunale vigente l'Amministrazione Comunale potrà adottare tipologie ritenute paesaggisticamente compatibili con la tutela degli ambiti vincolati e con i contenuti stessi del vincolo, da introdurre come norma di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche;
- In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere, escludendo per quanto possibile i manufatti prefabbricati in cemento o simili.

2.5.14 PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Categorie compatibili di trasformazione

- In caso di passaggi di reti che comportino scavi e smontaggi di pavimentazioni storiche è assolutamente necessario che alla fine dei lavori venga ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e possibilmente con il materiale di recupero precedentemente asportato.
- Nel caso in cui si intervenga in situazioni già degradate, si avrà cura di rendere contestuali le opere di canalizzazione con il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

2.5.15 RETI TECNOLOGICHE

Categorie compatibili di trasformazione

Categorie A, B, D:

- ripristino integrale delle superfici sovrastanti gli interventi con gli stessi materiali nel rispetto assoluto delle tecniche di messa in opera primitiva (secondo le indicazioni della scheda 2.5.14);
- nel caso di taglio di alberi si provveda alla sostituzione con esemplari in ugual numero, e della stessa specie riguardo a quelli asportati, di età adeguatamente adulta.

Categoria C:

- la successione degli elementi di sostegno sia dislocata in modo da preservare eventuali visuali di: monumenti, chiese, corsi d'acqua (fiumi, canali, navigli);
- non siano danneggiati con attraversamenti i fondi interessati ubicando gli appoggi e conduttori dell'elettrodotto in fregio a confini o ad elementi fisici dei medesimi (recinzioni, percorsi veicolari);
- siano ripristinati a perfetta regola d'arte le superfici sovrastanti lo scavo per la posa dei sostegni della linea elettrica in progetto;
- nel caso di tagli di alberi si provveda a sostituire in egual numero e specie le eventuali essenze arboree abbattute, collocandole a dimora in sedime adatto;
- eventuali sostegni metallici dovranno essere tinteggiati in modo da raggiungere l'effetto del massimo mimetismo con l'ambiente circostante

2.5.16 CARTELLONISTICA E INSEGNE

Categorie compatibili di trasformazione

- Nelle aree soggette a specifico vincolo paesaggistico, norma generale è la limitazione della posa in opera di cartellonistica di ogni tipo pur tenendo presente l'esigenza della cartellonistica informativa che in ogni caso dovrà essere tale da non essere di nocumento al quadro ambientale;
- dovranno in particolare essere rispettate la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle grandi visuali, dei coni ottici, degli intonaci di edifici monumentali, escludendo in ogni caso la

collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente;

- *ulteriore attenzione dovrà porsi per la posa di segnaletica pubblicitaria, per lo più luminosa, quali insegne di alberghi, supermercati, centri artigianali o commerciali, quando per la loro dimensione interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente naturale circostante e con i profili edilizi storicamente consolidati.*

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DOC. n°.3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N°. 1

B - PIANO DEL COLORE

ADOZIONE	D.C.C.	N° 36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL		06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N° 45	DEL 30-09-2013
* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati			
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N° 05	DEL 26-03-2014
** e controdeduzioni ambiti modificati			

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

PIANO DEL COLORE

DESCRIZIONE

Gli ambiti territoriali corrispondono ai centri storici di cui all' ambito A ed ai comparti dei singoli Piani Attuativi.

I Piani del Colore possono essere anche di iniziativa pubblica.

OBIETTIVO

Il Piano del Colore intende garantire un'immagine unitaria e di qualità dei singoli insediamenti ed in particolare del Centro Storico, coordinando anche le scelte cromatiche dei Cittadini che intendono ridipingere gli edifici in attuazione di quanto disposto dal Regolamento Edilizio (Art. 101 e All. n°.- 3).

STRUMENTI

Il Piano del Colore sarà di norma composto da:

- 1 - Rilievi grafici e fotografici
- 2 - Proposte di progetto con relativa tabella cromatica
- 3 - Norme di Attuazione attraverso Schede di progetto.

I Rilievi grafici e fotografici sono operazioni indispensabili alla conoscenza dei manufatti in oggetto e alle formulazioni di progetto successive.

Le Proposte di progetto sono finalizzate all'individuazione dei colori delle parti costitutive i singoli edifici, in relazione ad un più generale equilibrio cromatico tra i fabbricati confinanti.

L' Attuazione delle proposte progettuali si articolerà in alcune schede di progetto e si fonderà in prima istanza sul confronto con i Cittadini proprietari dei singoli edifici, anche per recepire eventuali modifiche comunque rispettose del generale equilibrio cromatico dell'intorno e dei criteri fondativi del Piano.

MATERIALI

Al fine di ottenere un buon risultato ambientale nell'applicazione del Piano del Colore, assumono importanza, oltre ai colori definiti dal Piano, i materiali impiegati nella colorazione degli edifici interessati.

Il Piano del Colore pur non applicando vincoli e restrizioni nelle scelte dei prodotti di finitura, individuerà alcuni materiali (calce, silicati, silossani) il cui utilizzo appare preferibile ad altri, prodotti di sintesi (plastici, granigliati), la cui resa appare inadeguata dal punto di vista estetico e prestazionale (cattiva traspirabilità, esfoliazione)

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DOC. n°.3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N°. 2 – VERIFICA DI COMPATIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

ADOZIONE	D.C.C.	N° 36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N° 45	DEL 30-09-2013
* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati			
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N° 05	DEL 26-03-2014
** e controdeduzioni ambiti modificati			

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

VERIFICA DI COMPATIBILITA'

OBIETTIVI

Gli obiettivi di Riqualficazione del Sistema Commerciale e del Sistema Urbano di Montorfano possono essere perseguiti rispetto allo stato di fatto, così come descritto nei capitoli precedenti, sulla base di due verifiche:

a - verifica di compatibilità con la rete viabilistica

b - verifica di compatibilità urbana

con l'insediamento di nuove medie superfici commerciali

VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA RETE VIABILISTICA

Livello 1: viabilità compatibile con l'insediamento di nuove medie superfici commerciali subordinato a provvedimenti strutturali di riassetto viario

Appartiene a questo livello il tracciato della S.P. n°342 Briantea nel territorio comunale di Montorfano. I requisiti di compatibilità sono individuati nella riduzione prevista del traffico di attraversamento (-19,34%) a seguito della realizzazione del Sistema Viabilistico Pedemontano ed in attesa e/o in assenza di tale riduzione, nella realizzazione di interventi di carattere strutturale volti al riassetto del tronco stradale, commisurati alla dimensione dell'intervento, quali la realizzazione di viabilità locale alternativa, controviali, roatorie di diametro adeguato o svincoli a livelli differenziati con il primario obiettivo di eliminare le svolte a sinistra in carreggiata.

Tali interventi strutturali sugli assi stradali sono volti a minimizzare gli effetti sulla capacità dei tronchi stradali e garantire una adeguata sicurezza alle intersezioni, evitando nuovi innesti in prossimità delle intersezioni regolarmente esistenti.

Il progetto di tali interventi verrà sviluppato sulla base di uno specifico studio di dettaglio della mobilità, da svilupparsi una volta definite le caratteristiche e le specifiche soluzioni insediative delle nuove attrezzature commerciali. Nel caso di innesto su intersezioni già controllate esistenti, dovrà essere verificata l'adeguatezza dello schema dell'intersezione in relazione alle caratteristiche delle nuove superfici commerciali che si andranno ad insediare.

Dovrà in ogni caso essere rispettato il nuovo codice della strada (D. Lgs. 30.4.1992 n.285 e s.m.e.i.) e i suoi regolamenti di attuazione.

Livello 2: viabilità compatibile con l'insediamento di nuove medie superfici commerciali di primo livello subordinato a interventi locali di fluidificazione del traffico

Appartiene a questo livello la rete stradale che distribuisce il traffico nelle zone più fortemente urbanizzate del territorio comunale (via Brianza) ed in quest'ottica, anche la S.P. n°28 nei tratti interni ai centri abitati.

Il requisito di compatibilità determinato per questo livello è la realizzazione di opportuni provvedimenti di carattere viabilistico di controllo dei carichi veicolari aggiuntivi atti a minimizzare l'impatto sui flussi veicolari interessanti la rete. A tale fine le superfici che si collocheranno lungo questi tratti dovranno, preliminarmente all'intervento, indicare i provvedimenti tecnici di carattere fisico (ad es.: geometria delle intersezioni e localizzazione degli accessi) e gestionale (ad es.: regolamentazione della circolazione, divieti di svolta a sinistra, regolamentazione del parcheggio) che si intendono adottare per ridurre al massimo le interferenze con i flussi veicolari lungo il tronco stradale.

La determinazione di tali provvedimenti non può che essere sviluppata al momento in cui siano noti gli aspetti dimensionali, le caratteristiche commerciali e dell'utenza, la temporizzazione degli interventi; dunque in sede di singolo studio di fattibilità per la specifica realizzazione.

Dovrà in ogni caso essere rispettato il nuovo codice della strada (D. Lgs. 30.4.1992 n.285 e s.m.e.i.) e i suoi regolamenti di attuazione.

I nuovi insediamenti non potranno comunque superare il primo livello delle medie superfici .

SINTESI FINALE

La struttura della rete stradale si appoggia sulla direttrice est-ovest della S.P. n°342 Briantea che collega Como con Bergamo.

Oltre a questo asse principale, in direzione est-ovest e quindi principalmente in direzione nord-sud, corre la S.P. n°28 che attraversa i centri storici di Montorfano e Capiago Intimiano sino ad arrivare a Cantu'.

I requisiti di compatibilità viabilità condizionata sono stati verificati per i due livelli 1 e 2.

Laddove tali requisiti non sono stati verificati e descritti nell' All. n°3 – Doc.1B, lungo i tratti stradali non evidenziati nella tavola dei requisiti di compatibilità, vengono ammesse solamente strutture commerciali di vicinato.

Di conseguenza lungo i tronchi stradali non evidenziati nella tavola dei requisiti di compatibilità, non vengono richiesti all'intervento, in prima istanza, particolari provvedimenti viabilistici.

Lungo questi tratti stradali non classificati, in caso di nuovo insediamento di medie superfici commerciali, dovrà, comunque, essere sviluppato uno specifico studio, commisurato ai caratteri dimensionali dell'intervento, che ne dimostri la compatibilità con le condizioni locali della rete stradale ed i suoi Regolamenti di Attuazione.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANA

In riferimento all'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, all'interno del territorio comunale in aggiunta agli ambiti di cui alla verifica di compatibilità con la rete viabilistica del capitolo precedente, sono stati individuati due ambiti urbani compatibili:

Ambito 1 – Piazza Roma

Ambito 2 – Via Brianza

La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali negli ambiti stabiliti dal P.G.T., in quanto compatibili, potrà avvenire nel rispetto dei limiti massimi di superficie fissati dalle tabelle che seguono e di cui all'art. 60:

<i>Settore alimentare</i>	<u>Piazza Roma</u>	<u>Via Brianza</u>
<i>Tessuto Urbano Consolidato</i>	VIC	VIC
<i>Ambiti di Trasformazione</i>		MS1

<i>Settore non alimentare</i>	<u>Piazza Roma</u>	<u>Via Brianza</u>
<i>Tessuto Urbano Consolidato</i>	VIC	VIC
<i>Ambiti di Trasformazione</i>		MS1

CONCLUSIONE

L'insediamento delle attività commerciali è consentito esclusivamente negli ambiti perimetrati nell'All. n°3 – Doc.1B e di cui alla verifica di compatibilità condizionata con la rete viabilistica del capitolo precedente e di cui alla verifica di compatibilità urbana del capitolo precedente. In assenza della specifica perimetrazione sarà consentito il solo insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentare sia non alimentare.

N.B.: Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere inserite strutture di superficie solo uguale o minore rispetto a quella specificata in tabella.

La generica previsione di compatibilità commerciale nelle diverse destinazioni di zona stabilite dal P.G.T., al di fuori degli ambiti di compatibilità verificati, permette esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato.

Le aree nelle quali alla data di approvazione del presente P.G.T. sono operanti esercizi di commercio al minuto in sede fissa diversi dagli esercizi di vicinato, sono da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia attualmente esistente (MS1, MS2), come indicata nella tabella A fermo

restando il rispetto delle disposizioni in materia di dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla successiva tabella C.

Sono altresì da intendersi classificate come destinate all'insediamento di strutture di vendita della tipologia corrispondente (MS1, MS2) le aree comprese in strumenti attuativi già approvati limitatamente agli interventi commerciali previsti nel loro ambito: ai fini dell'insediamento di tali strutture di vendita non deve essere garantito il rispetto della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla successiva tabella C ma unicamente quella prevista nello strumento attuativo approvato.

La realizzazione di strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq in ambito extraurbano è soggetta a pianificazione attuativa, con esclusione dei seguenti casi:

- ampliamento di medie strutture di vendita che non ecceda il 40% della superficie di vendita esistente, purché la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i limiti delle strutture MS2;

Sono comunque fatte salve le previsioni relative a comparti già interessati da piani attuativi approvati dall'amministrazione.

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N° 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DOC. n°.3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N°. 3

DIMENSIONAMENTO ED ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ADOZIONE	D.C.C.	N° 36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N° 45	DEL 30-09-2013
* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati			
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N° 05	DEL 26-03-2014
** e controdeduzioni ambiti modificati			

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

DIMENSIONAMENTO

La capacità insediativa è stata computata così come descritto dagli allegati n°. 1 e 2 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e di completamento e Calcolo capacità insediativa - scala 1:3000 del Doc. n°. 3 "Piano delle Regole - Azzonamento". Da questo calcolo la popolazione alla fine del 2018 risulta di 2.906 abitanti ed alla fine del 2023 risulta di 3.050 abitanti, mentre il volume di progetto risulta di 36.275,12 mc. di cui 24.472,50 mc. al 2018. Altri 11.802,62 mc. sono previsti al 2023 ed altri 15.000 nel decennio (2013 – 2023) sono riservati all'adeguamento dell'indice di affollamento al 2023 da 0,61 ab./st a 0,57 ab./st. (Cap. 5.2. – Piano dei Servizi).

Nel biennio 2012- 2013 escluso dal quinquennnio 2014 –2018 di validità del D.d.P., si presume vengano edificati altri (120,00 mc./ab. x 48 ab. =) 5.760,00 mc in attuazione dei P.A. vigenti e/o in salvaguardia del P.R.G. vigente e del P.G.T. in fase di approvazione.

In sede di attuazione del P.G.T., la nuova volumetria autorizzata compresa la volumetria di integrazione di cui all'art. 51 delle N.T.A. verrà contabilizzata in appositi registri, globalmente e per capitoli (per soddisfacimento dell'incremento demografico e per miglioramento dell'indice di affollamento), in riferimento agli articoli delle presenti norme e di quelle del Documento di Piano ed ai singoli ambiti, in funzione della loro capacità edificatoria, quale risulterà dalle superfici catastali effettivamente azzonate come Ambiti di Trasformazione e/o come lotti ancora liberi di cui all'art. 13, individuati o non individuati ma comunque edificabili secondo le N.T.A..

Ad esaurimento della capacità insediativa globale, l'Amministrazione Comunale provvederà ad una specifica variante per l'eventuale copertura delle volumetrie non ancora autorizzate e consentite dal P.G.T. stesso, fermo restando la necessità di una verifica contestuale dello standard.

ATTUAZIONE

Al fine di una corretta e graduale attuazione del P.G.T. dal 2018 al 2023, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per quote annuali e/o pluriennali fino ad esaurimento al 2018 della capacità insediativa di cui all'All. n°. 2 del Doc. 3.A, così come sintetizzata dal comma precedente.

In ogni caso ad esaurimento della capacità insediativa globale nel 2018 e per capitoli del P.G.T., e/o al raggiungimento alla stessa data del numero di abitanti residenti dichiarati, l'Amministrazione Comunale provvederà ad una specifica variante per l'eventuale utilizzo delle volumetrie non ancora autorizzate e consentite dal P.G.T. stesso, fermo restando la necessità di una verifica contestuale dello standard di P.G.T.

Alla scadenza del Documento di Piano, dopo cinque anni dalla sua approvazione, il Consiglio Comunale verificherà lo stato di attuazione dello stesso Documento ed assumerà i provvedimenti conseguenti anche sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio dell'attuazione del P.G.T. di cui all'art. 38 delle N.T.A. del P.G.T.

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DOC. n°.3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO N°. 4

**PIANO DI GESTIONE DELLA RISERVA NATURALE E SITO DI IMPORTANZA
COMUNITARIA (SIC) "LAGO DI MONTORFANO" : N.T.A.**

ADOZIONE	D.C.C.	N° 36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL		06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N° 45	DEL 30-09-2013
* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati			
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N° 05	DEL 26-03-2014
** e controdeduzioni ambiti modificati			

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

PIANO DELLA RISERVA E SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC) "LAGO DI MONTORFANO"

(art. 14, l.r. 30 novembre 1983, n. 86)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - Finalità ed ambito di attuazione del piano

Art. 1 (Finalità)

1 Il piano della Riserva e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) Lago di Montorfano, successivamente indicato con il termine "piano", è predisposto in attuazione della Deliberazione del Presidente del Consiglio Regionale 15 novembre 1984, n. III/1796 e della Direttiva 92/43/CEE e s.m.i., con le seguenti finalità:

- a) tutelare le caratteristiche naturali e paesaggistiche dell'area;
- b) disciplinare e controllare la fruizione del territorio ai fini scientifici e didattico-ricreativi;
- c) definire i criteri e le modalità di conservazione degli habitat e delle specie d'importanza comunitaria.

Art. 2 (Ambito territoriale di riferimento)

1 Le presenti norme si attuano all'interno del territorio perimetrato nella cartografia in scala 1: 5000 allegata alla DPCR 15 novembre 1984, n. III/1796, come dettagliata, nella propria articolazione interna, nelle tavole in scala 1:2000 e 1:5000 che costituiscono parte integrante del piano.

2 La cartografia di cui al precedente comma ripartisce il territorio della riserva in due sottozone, caratterizzate da differenti regimi vincolistici, relazionati alle differenti caratteristiche e peculiarità ambientali presenti:

- a) area di riserva naturale;
- b) area di rispetto.

Art. 3 (Gestione)

1 In attuazione di quanto previsto dalla DPCR 15 novembre 1984, n. III/1796, la gestione della riserva è affidata al Consorzio Lago di Montorfano (di seguito denominato "Ente gestore"), istituito tra i Comuni di Montorfano e Capiago Intimiano con Deliberazione di Giunta Regionale del 31 marzo 1988.

Art. 4 (Contenuti ed elaborati di piano)

1 In applicazione di quanto previsto dalla DPCR 15 novembre 1984, n. III/1796, il piano è preceduto da uno studio interdisciplinare basato sull'analisi delle componenti dell'ecosistema, al fine di stabilirne la storia pregressa, la situazione attuale e le tendenze evolutive. A tal fine, nella relazione di piano e nella corrispondente cartografia, sono illustrati gli aspetti idrogeologici, limnologici, botanici, zoologici in generale ed ornitologici in particolare, i vincoli preesistenti, gli aspetti idrologici e l'utilizzazione in atto del territorio.

2 I contenuti del piano sono conformi a quanto previsto dal Titolo V della DPCR 15 novembre 1984, n. III/1796.

3 Il piano è composto dai seguenti elaborati:

- a. Relazione Generale al Piano;
- b. Norme Tecniche di Attuazione;
- c. Tavola 01 - (STATO DI FATTO DELLA RISERVA)
- d. Tavola 02 - (AZZONAMENTO - Accessi e percorribilità interna)
- e. Tavola 03 - (AREE DI INTERESSE PER L'ACQUISIZIONE)
- f. Tavola 04 - (INTERVENTI DI CONSERVAZIONE E RIPRISTINO)
- g. Tavola 05 - (AREA DI RIFERIMENTO VIC)

Art. 5 (Effetti del piano e rapporti con la pianificazione sovracomunale e comunale)

1 Il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Como recepisce i contenuti del piano della riserva come strumento di primaria tutela ambientale ed ecologica ex art. 15 comma 7 della L.R. Lombardia 12/2005, verificandone il puntuale rispetto in sede di espressione del parere di compatibilità dei piani di governo del territorio dei comuni interessati.

2 Il piano delle regole del piano di governo del territorio dei comuni interessati recepisce i contenuti del piano della riserva come strumento di valorizzazione e salvaguardia delle aree agricole e come strumento di salvaguardia e di valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, ex art. 10 comma 4 della L.R. Lombardia 12/2005.

Art. 6 (Strumenti, provvedimenti e procedure di attuazione del piano)

1 Costituiscono strumenti e provvedimenti attuativi del piano:

- a. i piani di settore, conformi alle previsioni del piano;
- b. i regolamenti;
- c. i pareri e le autorizzazioni previsti dalle norme vigenti.

2 Collaborano all'attuazione del piano, con propri atti e progetti, gli enti consorziati, gli enti pubblici, i privati singoli o associati, le persone giuridiche private.

3 I piani di settore e i regolamenti, di cui al comma 1, saranno approvati con la seguente procedura:

- adozione da parte dell'assemblea dell'ente gestore della riserva e pubblicazione per trenta giorni all'albo dell'ente gestore e degli enti territoriali interessati;
- entro i successivi quindici giorni chiunque ne abbia interesse può presentare osservazioni, sulle quali decide l'assemblea in sede di approvazione definitiva;
- la deliberazione dell'assemblea di approvazione o l'avviso che non sono intervenute osservazioni sono pubblicati per 15 giorni all'albo dell'ente gestore e degli enti territorialmente interessati;

- pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia a cura dell'ente gestore ed entrata in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione.

Art. 7 (Pareri obbligatori ed autorizzazioni)

1 Le autorizzazioni e i pareri di competenza dell'ente gestore sono rilasciati ai sensi delle leggi vigenti, della delibera istitutiva della riserva e delle previsioni del piano della riserva.

TITOLO II - Norme generali di tutela**Art. 8 (Ambito di applicazione)**

1 Ai fini della salvaguardia ambientale e paesaggistica, sull'intero territorio della riserva, compresa l'area di rispetto, si applicano le disposizioni generali di cui al presente Titolo II, integrate dalle disposizioni specifiche di cui ai Titoli III, IV e V.

Art. 9 (Area di riserva naturale - Divieti e limiti alle attività antropiche)

1 In conformità con quanto previsto dalla Delibera istitutiva (DPCR 15 novembre 1984, n. III/1796) nell'area di riserva naturale vigono i divieti e limiti alle attività antropiche indicati nel successivo comma 2.

2 Nell'area di riserva naturale è vietato:

- a) realizzare costruzioni e manufatti in genere, incluse le infrastrutture, fatto salvo quanto previsto dal piano in funzione delle finalità della riserva e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato;
- b) coltivare cave, forbiere, estrarre inerti ed esercitare qualsiasi attività che determini modifiche sostanziali della morfologia del suolo;
- c) attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, fatto salvo quanto previsto dal piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato;
- d) effettuare interventi di bonifica idraulica delle zone umide, fatto salvo quanto previsto dal piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato;
- e) raccogliere o danneggiare la flora spontanea, fatte salve le attività previste dal piano e per la ricerca scientifica, direttamente eseguite dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzate;
- f) esercitare la caccia;
- g) introdurre specie animali o vegetali estranee;
- h) realizzare discariche di rifiuti ovvero depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi, anche in forma controllata;
- i) svolgere attività pubblicitaria ed effettuare il campeggio;
- j) attuare manifestazioni sportive non autorizzate dall'ente gestore;
- k) navigare a motore;
- l) accedere con i natanti nella fascia di canneto a lago, fatta eccezione per i mezzi di servizio;
- m) effettuare studi e ricerche che comportino prelievi in natura o altre deroghe ai divieti, se non autorizzati dall'ente gestore;
- n) esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, indicata dal piano, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente.

Art. 10 (Area di rispetto - Divieti e limiti alle attività antropiche)

1 In conformità con quanto previsto dalla Delibera istitutiva (Delibera DPCR 15 novembre 1984, n. III/1796) nell'area di rispetto della riserva naturale vigono i divieti e limiti alle attività antropiche indicati al successivo comma 2.

2 Nell'area di rispetto è vietato:

- a. realizzare nuovi edifici, nonché attuare interventi in quelli esistenti, non finalizzati all'ordinaria e straordinaria manutenzione, al consolidamento, restauro, ristrutturazione e risanamento conservativo senza alterazione di volumi, se non per la creazione o l'ammodernamento degli impianti igienici e di servizio delle abitazioni;
- b. realizzare nuovi insediamenti produttivi anche di carattere zootecnico ed ampliare quelli esistenti;
- c. aprire nuove strade, asfaltare, ampliare o operare la trasformazione d'uso di quelle esistenti;
- d. impiantare pioppeti artificiali o altre colture arboree a rapido accrescimento;
- e. mutare la destinazione a bosco dei suoli;
- f. effettuare tagli dei boschi, se non autorizzati dall'ente gestore;
- g. effettuare qualsiasi intervento che comporti un mutamento di destinazione colturale, ovvero una trasformazione d'uso dei boschi, fatto salvo quanto previsto dal piano e direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato;
- h. effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari, nonché di siepi arboree ed arbustive, lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi, se non autorizzati dall'ente gestore;
- i. costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona, previamente autorizzate dall'ente gestore;
- j. transitare con mezzi motorizzati al di fuori delle strade comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale.
- k. attuare le opere e gli interventi ed esercitare le attività di cui ai punti a, b, d, f, g, h, i, j, m, n del precedente art. 9, comma 2.

Art. 11 (Tutela e gestione della vegetazione)

1 Nell'intero territorio della riserva, gli interventi di gestione della vegetazione naturale devono essere finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle tipologie d'habitat presenti, secondo le indicazioni tecniche contenute nella relazione di piano, favorendo l'insediamento delle specie autoctone ed attuando forme di controllo delle specie alloctone.

2 Sono ammessi unicamente interventi gestionali sulla vegetazione direttamente effettuati dall'ente gestore, ovvero dallo stesso autorizzati per le finalità di piano.

3 L'ente gestore può attivare convenzioni con i proprietari dei terreni boschivi, allo scopo di garantire una corretta gestione delle formazioni vegetali.

4 Le attività colturali relative a prati stabili dovranno essere effettuate con modalità idonee ad evitare danni e disturbo alle

Serie Ordinaria n. 46 - Venerdì 16 novembre 2012

specie faunistiche, con particolare attenzione per la nidificazione dell'avifauna e le migrazioni riproduttive delle popolazioni di Anfibi.

5 Gli interventi gestionali concernenti habitat d'interesse comunitario andranno condotti in rigorosa coerenza con gli indirizzi relativi al SIC contenuti nella relazione di piano.

Art. 12 (Tutela e gestione della fauna)

1 Nell'intero territorio della riserva, ivi compresa l'area di rispetto, è vietato l'esercizio venatorio ai sensi della Legge Regionale 16 agosto 1993, n. 26, e s.m.i.

2 Nell'intero territorio della riserva, l'esercizio della pesca è regolamentato dalla Provincia di Como, in attuazione della normativa e della pianificazione di settore, fatte salve le specifiche disposizioni introdotte dal piano relativamente all'esercizio della pesca da terra, a salvaguardia degli habitat igrofilii.

3 Fatto salvo il disposto di cui al precedente comma 2, gli interventi sulla fauna sono di norma finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle popolazioni presenti, secondo le indicazioni tecniche contenute nella relazione di piano, favorendo l'insediamento delle specie autoctone ed attuando forme di controllo, con metodi ecologici, delle specie alloctone.

4 Gli interventi gestionali interessanti specie d'interesse comunitario sono effettuati in rigorosa coerenza con gli indirizzi relativi al SIC contenuti nella relazione di piano.

Art. 13 (Norme generali per la tutela del paesaggio)

1 Nell'intero territorio della riserva, ogni intervento sul paesaggio dovrà essere effettuato nel massimo rispetto delle caratteristiche peculiari della riserva e del sito d'intervento, con particolare riferimento alla scelta delle soluzioni morfologiche e dei materiali ed in coerenza con le indicazioni tecniche contenute nella relazione di piano.

2 I contenuti del piano costituiscono elemento di riferimento per i Comuni consorziati e la Provincia di Como, ai fini delle procedure di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

3 E' ammessa la manutenzione delle recinzioni preesistenti alla data d'istituzione della riserva (12.12.1984) con modalità idonee a garantire il loro inserimento paesaggistico e la libera circolazione della fauna. L'ente gestore dovrà verificare che le recinzioni oggetto di manutenzione siano state realizzate antecedentemente alla data del 12.12.1984. L'ente gestore predisporrà un quaderno delle tipologie delle recinzioni, barriere protettive, attrezzature di arredo, pannelli informativi per la riserva, più adatte al contesto ambientale.

4 Nel quadro di una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale del contesto, l'ente gestore provvederà all'apposizione di segnaletica a carattere didattico ed informativo.

5 Sono ammessi interventi di ampliamento per adeguamenti igienico-sanitario di servizio delle abitazioni, una tantum, con un massimo di 50 metri cubi.

6 L'installazione di strutture leggere temporanee, in occasione di fiere o manifestazioni, realizzate in funzione delle finalità della riserva, sarà soggetta a parere dell'ente gestore.

7 E' ammessa la realizzazione di staccionate esclusivamente per motivi di incolumità pubblica, a salvaguardia temporanea di nuove piantumazioni e per la delimitazione di percorsi in aree naturalisticamente sensibili sulla base di indicazioni fornite dall'ente gestore.

Art. 14 (Circolazione di veicoli a motore)

1 La circolazione con mezzi motorizzati è vietata al di fuori delle strade comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, mezzi di soccorso, pronto intervento, di vigilanza e di altri enti pubblici erogatori di pubblico servizio.
E' consentito l'accesso alle strutture esistenti in ambiti privati, solo su strade comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, per le aree identificate nell'azonamento: "Art. 22 - Area di pertinenza di edifici residenziali e ricettivi".

2 La sosta dei veicoli a motore è vietata sull'intero territorio della riserva ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso o autorizzati dall'ente gestore.

3 Sono fatte salve le competenze dei comuni consorziati e dell'ente gestore in merito all'esercizio dei poteri di disciplina della circolazione e della viabilità previsti dal Codice della Strada, ivi compresa la facoltà di introduzione di limiti di fascia oraria. Sono fatti salvi - altresì - anche i poteri extra-ordinem attribuiti dalla legge ai Sindaci dei comuni consorziati per fronteggiare eventi straordinari ed imprevedibili e per tutelare l'incolumità delle cose e delle persone.
L'ente gestore regola l'accesso alla riserva, al fine di disciplinare, salvaguardare e controllare la fruizione del territorio.

TITOLO III - Azzonamento e disposizioni integrative

Art. 15 (Azzonamento)

1 In coerenza con la cartografia allegata alla DPCR 15 novembre 1984, n. III/1796, il territorio della Riserva Lago di Montorfano, comprensivo dell'area di riserva e dell'area di rispetto, è ulteriormente articolato in zone nella planimetria di piano (Tavola 2 - Azzonamento, in scala 1:2000).

2 Il territorio della riserva è suddiviso nelle seguenti zone:

- a) area di riserva naturale, indicativamente corrispondente alla superficie del lago;
- b) area di rispetto, coincidente con le fasce esterne alla superficie del lago, a sua volta ripartita nelle seguenti sottozone:
 - a. aree di tutela degli habitat del SIC, a tutela naturalistica elevata;
 - b. aree a tutela naturalistica speciale;
 - c. area adibita ad attività ricreativa e verde attrezzato;
 - d. area adibita a campo da golf;
 - e. area di pertinenza di edifici residenziali e ricettivi;

- f. area di pertinenza di edifici residenziali in ambito boscato;
- g. area di riqualificazione ambientale;
- h. area attrezzata per infrastrutture a supporto della riserva;
- i. area di sosta della riserva.

3 Oltre alle zone e sottozone elencate al precedente comma 2, la cartografia di piano identifica anche i seguenti elementi puntiformi o lineari, esistenti o previsti:

- a) costruzioni di interesse storico;
- b) percorsi interni alla riserva;
- c) pontili;
- d) osservatori della fauna e del paesaggio;
- e) accessi alla riserva.

4 La disciplina specifica di ogni singola zona integra le norme generali di tutela indicate al Titolo II delle presenti norme.

Art. 16 (Area di riserva naturale)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua l'area di riserva naturale, indicativamente corrispondente alla superficie del lago.

2 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II, e sono vietati:

- a. l'attività di balneazione svolta entro una fascia di rispetto di 10 m dagli habitat SIC, ricomprendendo in tale definizione anche le aree di presenza accertata di specie faunistiche di interesse comunitario (tali aree di divieto verranno identificate mediante apposita cartellonistica); la Tavola 2 (Azzonamento) della cartografia di piano identifica la destinazione a stabilimento balneare unicamente per l'esistente Lido di Montorfano. L'attività di balneazione dovrà condursi in ogni caso con modalità comportamentali tali da non arrecare danneggiamento agli habitat e disturbo alla fauna;
- b. l'accesso dello specchio d'acqua a cani, cavalli o altri animali;
- c. la navigazione con natanti a motore, fatti salvi i mezzi di soccorso e quelli dall'ente gestore per finalità coerenti con gli obiettivi di piano;
- d. la navigazione con ogni tipo di natante nelle fasce di canneto, fatta eccezione per i mezzi utilizzati dall'ente gestore, o dallo stesso autorizzati, per attività di ricerca scientifica e/o controllo della vegetazione;
- e. l'ormeggio, la sosta e l'abbandono di natanti all'esterno di darsene, pontili o altri spazi idonei esistenti o previsti dal piano, per i quali sia stata rilasciata regolare concessione ai sensi delle norme vigenti;
- f. l'uso della superficie del lago quale idroscalo per velivoli di ogni genere e il sorvolo radente;
- g. le manifestazioni a carattere sportivo, sia professionali che amatoriali, con esclusione di quelle a carattere natatorio preventivamente autorizzate dall'ente gestore, con percorso ubicato lontano dalle sponde e con partenza e arrivo localizzati nei tratti di costa ove è ammessa la balneazione;
- h. le attività subacquee, se non autorizzate dall'ente gestore per finalità di monitoraggio dei fondali e/o ricerca scientifica;
- i. il prelievo diretto (pompaggio) di acqua dal lago, fatte salve le convenzioni attualmente in essere e quelle successivamente autorizzate dall'ente gestore, oltre che da altri enti per le specifiche competenze, sulla base della verifica del quantitativo di prelievo ammissibile in relazione al bilancio idrico del lago e dell'incidenza del prelievo medesimo su habitat e specie d'importanza comunitaria;
- j. la produzione di emissioni sonore o luminose oltre i valori di soglia compatibili con le esigenze di tutela della fauna, definiti dall'ente gestore d'intesa con i Comuni consorziati, particolarmente nelle ore notturne e nelle stagioni di riproduzione e svernamento dell'avifauna.

3 Lo zero idrometrico del lago è definito dal consorzio del Lario e dei Laghi Minori tramite apposito monitoraggio, effettuato di concerto con l'ente gestore della riserva e controllato mediante la realizzazione di una soglia di regolazione posizionata in corrispondenza dell'emissario.

4 L'ente gestore promuove e attiva indagini specifiche allo scopo di monitorare costantemente i parametri chimici, fisici e biologici del lago e delineare, anche d'intesa con altri soggetti pubblici e privati, strategie d'intervento per il miglioramento qualitativo delle acque.

5 L'ente gestore disciplina con apposito regolamento l'attività di navigazione del bacino lacuale, consentita esclusivamente per motivate esigenze coerenti con le finalità del piano.

Art. 17 (Area di rispetto)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua l'area di rispetto, indicativamente corrispondente alle fasce di territorio esterne alla superficie del lago.

2 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva e di quanto previsto al Titolo II, sono vietati:

- a. ogni intervento sulla vegetazione naturale, se non direttamente realizzato dall'ente gestore o dallo stesso autorizzato in aderenza alle linee gestionali della riserva e del SIC indicate nella relazione di piano;
- b. ogni alterazione della morfologia naturale dei suoli, ad eccezione di modeste modifiche morfologiche esclusivamente necessarie all'attuazione degli interventi previsti dal Piano e comunque con modalità tali da non produrre significative incidenze sul paesaggio e sull'assetto idrogeologico dei luoghi;
- c. i depositi di letame, ad esclusione di quelli collocati entro vasche impermeabili;
- d. l'accensione di fuochi all'aperto, fatti salvi quelli dei barbecue nelle proprietà private recintate;
- e. il transito e il pascolo di ovini, caprini ed equini, fatta eccezione per il transito di cavalli lungo i percorsi consentiti;
- f. l'effettuazione di spettacoli pirotecnici;
- g. il sorvolo radente e l'atterraggio con elicotteri o altri mezzi volanti a motore;
- h. la produzione di emissioni sonore o luminose oltre i valori di soglia compatibili con le esigenze di tutela della fauna, definiti dall'ente gestore con apposito regolamento di gestione;
- i. il commercio ambulante al di fuori delle manifestazioni tradizionali autorizzate dall'ente gestore, con specifico riferimento all'utilizzo di strutture fisse o mobili nelle aree ricomprese in questo contesto;
- j. il prelievo diretto (pompaggio) di acqua dal lago, fatte salve le convenzioni attualmente in essere e quelle successivamente

Serie Ordinaria n. 46 - Venerdì 16 novembre 2012

autorizzate dal ente gestore, oltre che da altri enti per le specifiche competenze, sulla base della verifica del quantitativo di prelievo ammissibile in relazione al bilancio idrico del lago e dell'incidenza del prelievo medesimo su habitat e specie d'importanza comunitaria;

Art. 18 (Area di tutela degli habitat del SIC, a tutela naturalistica elevata)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azionamento) individua la superficie complessiva corrispondente agli habitat tutelati dal SIC, finalizzata alla massima conservazione dell'ambiente naturale (tutela naturalistica elevata).

2 Nell'area di cui al precedente comma 1, gli interventi ammessi sono volti prioritariamente alla conservazione degli elevati valori naturalistici del contesto territoriale.

3 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II, e sono vietati:

- a. l'abbandono di materiale vegetale di risulta dello sfalcio dei canneti, tranne che nel caso di interventi finalizzati al miglioramento ambientale svolti o autorizzati dall'ente gestore;
- b. il transito con bici, a cavallo, con cani e/o animali non tenuti al guinzaglio, al di fuori delle strade comunali o vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio o percorsi identificati dall'ente gestore tramite apposita segnaletica indicativa.

4 Nell'area sono comunque soggette ad autorizzazione dall'ente gestore e di altri enti per quanto di loro competenza:

- a. la realizzazione di linee telefoniche, elettrodotti, acquedotti e metanodotti, che, ai fini del miglioramento paesaggistico-ambientale della riserva, dovranno essere sempre interrati lungo il sedime dei percorsi viabilistici esistenti e accompagnate dall'eliminazione delle linee aeree esistenti;
- b. l'apposizione di segnaletica a carattere didattico ed informativo;
- c. l'effettuazione di attività didattiche;

5 L'attività di pesca da terra è regolamentata dalla Provincia di Como, in attuazione della normativa e della pianificazione di settore; a salvaguardia degli habitat, tale attività dovrà essere effettuata evitando di entrare nello specchio d'acqua e prioritariamente localizzarsi in corrispondenza dei pontili esistenti o previsti, evitando di interessare le formazioni a *Cladium mariscus* e le principali fasce a canneto.

Art. 19 (Area a tutela naturalistica speciale)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azionamento) individua la superficie complessiva corrispondente alle altre zone dell'area di rispetto di particolare interesse naturalistico.

2 Nell'area di cui al precedente comma 1, gli interventi ammessi sono prioritariamente destinati alla conservazione dell'ambiente naturale, nella sua articolazione in formazioni forestali e aree aperte, orientando scientificamente la conservazione delle popolazioni faunistiche e l'evoluzione delle vegetazioni verso lo stadio climax, anche tramite controllo delle specie esotiche e/o non tipiche del territorio.

3 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II, e sono vietati:

- a. l'abbandono di materiale vegetale di risulta dello sfalcio dei canneti, tranne che nel caso di interventi finalizzati al miglioramento ambientale svolti o autorizzati dal ente gestore;
- b. il transito con bici, a cavallo o altro mezzo, tranne che sulle strade comunali o vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio.

4 Nell'area sono comunque soggette a parere, o autorizzazione se richiesta dalla Delibera istitutiva della riserva:

- a. la realizzazione di linee telefoniche, elettrodotti, acquedotti e metanodotti, che, ai fini del miglioramento paesaggistico-ambientale della riserva, dovranno essere sempre interrati lungo il sedime dei percorsi viabilistici esistenti e accompagnate dall'eliminazione delle linee aeree esistenti;
- b. l'apposizione di segnaletica a carattere didattico ed informativo;
- c. l'effettuazione di attività didattiche: l'attività didattica rivolta a scolaresche e gruppi di adulti entro il territorio della Riserva Naturale è prioritariamente svolta dall'ente gestore;
- d. Iniziative didattiche condotte da altri soggetti andranno previamente comunicate all'ente gestore della riserva e coordinate con le attività già in essere;

5 L'attività di pesca da terra è regolamentata dalla Provincia di Como, in attuazione della normativa e della pianificazione di settore; a salvaguardia degli habitat, tale attività dovrà essere effettuata evitando di entrare nello specchio d'acqua e prioritariamente localizzarsi in corrispondenza dei pontili esistenti o previsti, evitando di interessare le principali fasce a canneto.

6 Nell'area limitrofa alla Cascina Incastro è particolarmente tutelato l'antico avvallamento, ove è vietato l'accumulo di qualsiasi materiale, anche di origine vegetale.

Art. 20 (Area adibita ad attività ricreativa e verde attrezzato)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azionamento) individua la superficie corrispondente all'attuale Lido di Montorfano.

2 L'area di cui al precedente comma 1 è prioritariamente destinata a compatibilizzare le attività antropiche di carattere ricreativo esistenti e previste, quali balneazione e ristoro, con la conservazione degli equilibri ambientali, degli habitat naturali, delle specie faunistiche e del paesaggio della riserva naturale.

3 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II, e sono vietati:

- a. l'effettuazione di attività e la predisposizione di attrezzature che assimilino l'uso dell'area medesima a parchi divertimento o similari.

4 Nell'area sono soggette a parere, o autorizzazione se richiesta dalla Delibera istitutiva della riserva, nel quadro di una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale del contesto:

- a. la manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, da effettuarsi con l'impiego di materiali costruttivi leggeri, naturali ed ecocompatibili, adeguati al quadro paesaggistico della riserva naturale;
- b. gli impianti d'illuminazione degli spazi esterni, che dovranno essere contenuti al minimo indispensabile, realizzati solo con apparecchi incassati nel terreno o comunque di altezza non superiore al metro e mai rivolti verso il lago e le sue sponde;

5 Relativamente all'impianto ad abete rosso presente lungo la sponda del lago, si dovrà prevedere un graduale mutamento della composizione, mediante interventi di miglioria forestale che prevedano l'inserimento di specie tipiche locali, evitando la formazione di una struttura coetaniforme, in aderenza agli obiettivi di piano.

6 Nella porzione a sud dell'area in oggetto, come indicato nella TAV. 2 di piano, è prevista la realizzazione, a cura dall'ente gestore, di un accesso a lago con alaggio e sosta per imbarcazioni di soccorso e servizio. L'accesso dovrà essere realizzato con modalità e materiali adeguati al quadro paesaggistico della riserva naturale.

Art. 21 (Area adibita a campo da golf)

La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua la superficie attualmente destinata a impianto sportivo del Golf Villa d'Este, esistente dal 1926.

1 L'area di cui al precedente comma 1 è destinata a compatibilizzare l'attività sportiva in essere con le esigenze di tutela naturalistico-ambientale della riserva naturale. Le attività in essere in tali aree non devono arrecare danno agli habitat e alle specie presenti nel SIC. L'attività sportiva dovrà rispettare le esigenze di tutela naturalistico-ambientale della riserva naturale ispirandosi ai principi dell'ecosostenibilità.

2 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II, e sono vietati:

- a. la distribuzione di concimi, antiparassitari, anticrittogamici e diserbanti con caratteristiche e in quantità pregiudizievoli delle esigenze di conservazione della qualità delle acque, degli habitat e delle specie della riserva naturale. Tali sostanze dovranno, in ogni caso, essere conformi a quanto previsto dalla Direttiva Europea 2009/128/CE del 21 ottobre 2009, che regolamenta e limita l'utilizzo di prodotti chimici in parchi pubblici, campi sportivi, aree ricreative e nelle zone vulnerabili dal punto di vista idrico.

3 I trattamenti di cui al precedente comma 3 dovranno essere eseguiti sulla base di specifici programmi, annualmente sottoposti al controllo e all'approvazione dell'ente gestore, con l'indicazione dei principi attivi utilizzati, delle schede tossicologiche e delle relative modalità d'impiego.

4 Nell'area sono previste, previo parere o autorizzazione dell'ente gestore, se richiesto dalla Delibera istitutiva, nel quadro di una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale del contesto:

- a. gli interventi di riassetto idrogeologico e regimazione delle acque, da effettuarsi esclusivamente con tecniche di ingegneria naturalistica e modalità coerenti con quanto indicato nella relazione di piano;
- b. la realizzazione di impianti irrigui, fatti salvi i limiti di prelievo d'acqua dal bacino lacustre di cui all'art. 16 comma 2 delle presenti norme.

5 E' fatto obbligo di comunicare trimestralmente all'ente gestore i volumi mensili di prelievo d'acqua per scopo irriguo; l'ente gestore potrà in ogni caso effettuare verifiche dirette tramite il proprio personale o personale incaricato.

6 Relativamente allo strato arboreo, di interesse conservazionistico, presente all'interno del Golf Club, si prescrive la graduale sostituzione delle specie esotiche con le specie autoctone in gran parte già presenti, come il pino silvestre, la betulla, la farnia e la rovere. Altrettanto importante l'implementazione del sottobosco, laddove la pratica del gioco del golf lo consenta, con specie autoctone acidofile, come il brugo, le ginestre, o la frangola, eradicando al contempo le piante esotiche o non coerenti con il contesto ambientale.

Art. 22 (Area di pertinenza di edifici residenziali e ricettivi)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua le superfici pertinenti a edifici residenziali e ricettivi esistenti, inclusi i parchi privati, i giardini e gli spazi aperti annessi ai lotti edificati.

2 L'area di cui al precedente comma 1 è destinata a compatibilizzare le attività antropiche esistenti e previste con le esigenze di conservazione e miglioramento del paesaggio e delle formazioni vegetali naturali, al fine di garantire la continuità ecologica all'interno della riserva naturale.

3 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II, e sono vietati:

- a. l'effettuazione di attività e la predisposizione di attrezzature che assimilino l'uso dell'area medesima a parchi divertimento o similari.

4 Nell'area sono previste, previo parere dell'ente gestore, o autorizzazione se richiesto dalla Delibera istitutiva della riserva, nel quadro di una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale del contesto:

- a. la manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, da effettuarsi con l'impiego di materiali costruttivi adeguati al quadro paesaggistico della riserva naturale;
- b. gli impianti d'illuminazione degli spazi esterni, che dovranno essere contenuti al minimo indispensabile, realizzati solo con apparecchi incassati nel terreno o comunque di altezza non superiore al metro e mai rivolti verso il lago e le sue sponde;

5. Relativamente allo strato arboreo esistente è da perseguire il controllo delle specie esotiche presenti, al fine di ridurre la consistenza e l'invasività, e la messa a dimora, in sostituzione delle stesse, delle specie ammissibili all'interno della Riserva, come da elenco allegato alla Relazione di Piano.

Art. 23 (Area di pertinenza di edifici residenziali in ambito boscato)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua le superfici pertinenti a edifici residenziali interessate dalla presenza di ambiti boscati.

Serie Ordinaria n. 46 - Venerdì 16 novembre 2012

2 L'area di cui al precedente comma 1 è destinata a compatibilizzare le attività antropiche esistenti e previste con le esigenze di conservazione e miglioramento del paesaggio e delle formazioni vegetali naturali, al fine di garantire la continuità ecologica all'interno della riserva naturale.

3 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II.

Nell'area sono previste, previo parere dell'ente gestore, o autorizzazione se richiesto dalla Delibera istitutiva della riserva, nel quadro di una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale del contesto:

a. la manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, da effettuarsi con l'impiego di materiali costruttivi adeguati al quadro paesaggistico della riserva naturale.

4 Relativamente allo strato arboreo si prescrive la graduale sostituzione delle specie esotiche con le specie autoctone in gran parte già presenti, come il pino silvestre, la betulla, la farnia e la rovere. Altrettanto importante l'implementazione del sottobosco, con specie autoctone acidofile, come il brugo, le ginestre, o la frangola, eradicando al contempo le piante esotiche o non coerenti con il contesto ambientale.

Art. 24 (Area di riqualificazione ambientale)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua una superficie, attigua al Lido di Montorfano, attualmente degradata in quanto utilizzata per la sosta veicolare e una superficie prospiciente alla strada comunale del cimitero..

2 L'area di cui al precedente comma 1 è destinata al recupero paesaggistico ed ambientale, da attivarsi per opera dall'ente gestore o di altri soggetti pubblici e privati, fatti salvi i diritti del proprietario e di altri aventi diritto. L'ente gestore promuove e sostiene, anche attraverso la stipula di idonei protocolli d'intesa, iniziative finalizzate a coordinare il recupero paesaggistico dell'area sopra.

3 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II.

Nell'area sono soggette ad autorizzazione dall'ente gestore (e di altri enti per quanto di loro competenza) le manifestazioni tradizionali a carattere ricreativo;

Art. 25 (Area attrezzata per infrastrutture a supporto della riserva)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento e Tavola 3 - Aree di interesse per l'acquisizione) individua, tra le altre, le superfici destinate all'insediamento di servizi, attrezzature e infrastrutture dall'ente gestore, quali punti informativi, spazi museali all'aperto o altre strutture didattiche, da realizzarsi anche mediante recupero di fabbricati storici esistenti. L'acquisizione di tali aree potrà avvenire in proprietà o in regime d'uso mediante i procedimenti definiti dalla normativa in materia di edilizia ed urbanistica nonché mediante convenzionamenti ed accordi con i proprietari, o gli aventi diritto, interessati.

2 Il recupero e il restauro conservativo delle strutture storiche prevede esclusivamente l'utilizzo di materiali appropriati a quelli già impiegati nelle parti esistenti, mantenendo, per i fabbricati già coperti, i volumi e le dimensioni esistenti.

3 Per i manufatti delle ghiacciaie non si deve superare l'altezza originaria e va mantenuto il sedime esistente.

4 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II.

Art. 26 (Area di sosta)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento e Tavola 3 - Aree di interesse per l'acquisizione) individua con le lettere A e B due aree dove realizzare parcheggi da adibire alla sosta di mezzi per disabili o per attività di servizio la cui gestione può essere affidata mediante convenzionamento che preveda anche opere di adeguamento ambientale.

2 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II.

Art. 27 (Costruzioni d'interesse storico)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua le costruzioni interne alla riserva che rivestono valore di testimonianza storico-architettonica e rispecchiano la cultura materiale dei luoghi.

2 In riferimento ai beni di cui al precedente comma, il piano persegue generali finalità di salvaguardia e valorizzazione, da attuare tramite specifici progetti di recupero, da parte dell'ente gestore o di altri soggetti pubblici e privati dallo stesso autorizzati, in accordo con i proprietari gli aventi diritto, per l'utilizzo di dette strutture a prevalenti finalità didattico-museali o comunque compatibili con le generali esigenze di salvaguardia ambientale della riserva.

3 I progetti di recupero previsti al comma 2 dovranno essere corredati da un'analisi storica degli edifici e delle relative pertinenze, del loro utilizzo e delle loro caratteristiche architettoniche, e, su tali basi, conseguentemente individuare le destinazioni d'uso, i criteri progettuali e le modalità attuative degli interventi.

4 Nell'area di cui al comma 1, in attuazione della Delibera istitutiva della riserva, si applicano le norme generali previste al Titolo II.

Relativamente alle costruzioni storiche di cui al presente articolo, in assenza del parere dell'ente gestore sono vietati:

- a. qualunque intervento differente dalla manutenzione ordinaria o straordinaria;
- b. gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Art. 28 (Percorsi interni alla riserva naturale)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua i percorsi interni alla riserva naturale, categorizzati in funzione degli ambiti attraversati e delle diverse possibilità di utilizzo.

2 Obiettivo del piano è regolamentare e migliorare l'utilizzo dei percorsi, in aderenza agli indirizzi contenuti nella relazione di piano e tramite specifiche convenzioni, allo scopo di garantire la sostenibilità ambientale della fruizione antropica.

3 Su detti percorsi vigono i divieti e i limiti alle attività antropiche di cui agli artt. 14, 17, 18 e 19 delle presenti norme.

4 L'ente gestore predisporrà un regolamento d'uso specifico dei percorsi interni alla riserva;

5 L'ente gestore installerà elementi di protezione nei punti critici dei percorsi (siepi, staccionate, passerelle, ecc... utilizzando materiale naturale e locale e con tipologie adeguate al contesto) in modo da garantire adeguata sicurezza ai fruitori della riserva.

Art. 29 (Pontili)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua i pontili esistenti all'interno della riserva naturale.

2 Il piano individua per i pontili una funzione prevalentemente destinata all'attività di pesca e, secondariamente, all'osservazione del paesaggio.

3 In corrispondenza dei pontili è comunque vietato praticare la balneazione, introdurre in acqua cani, produrre schiamazzi e, in generale, assumere comportamenti in grado di arrecare danni agli habitat e disturbo alla fauna.

Art. 30 (Osservatori della fauna e del paesaggio)

1 La cartografia di piano (Tavola 2 - Azzonamento) individua i punti e le strutture per l'osservazione della fauna e del paesaggio, a scopo didattico, scientifico o ricreativo, esistenti all'interno della riserva o previsti dal piano.

2 In corrispondenza dei punti di osservazione della fauna e del paesaggio è vietato produrre schiamazzi e, in generale, assumere comportamenti in grado di arrecare danni agli habitat e disturbo alla fauna.

TITOLO IV - Sito d'Importanza Comunitaria

Art. 31 (Sito d'Importanza Comunitaria, definizione e finalità)

1 Il Sito d'Importanza Comunitaria IT2020004 Lago di Montorfano (di seguito denominato "SIC") è stato istituito, in applicazione della Direttiva 92/43/CEE, con Deliberazione della Giunta Regionale 8 agosto 2003, n. 7/14106, che ne ha definito il relativo perimetro e affidato la gestione all'ente gestore Lago di Montorfano.

2 Le finalità del SIC consistono nel mantenimento in condizioni idonee e soddisfacenti degli habitat e delle specie ivi presenti ed incluse nei principali allegati della Direttiva 92/43/CEE e s.m.i.

3 Il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2 è conseguito attraverso l'applicazione degli indirizzi gestionali indicati nella relazione di piano e l'attuazione delle corrispondenti schede d'azione.

4 Eventuali ulteriori regolamenti che possono avere ricadute in ambito agrosilvopastorale relativi al Sito Natura 2000 sono trasmessi, prima dell'approvazione, a Regione Lombardia per l'espressione di un parere vincolante.

Art. 32 (Valutazione d'Incidenza Comunitaria)

1 Nell'area del SIC sussiste l'obbligo di sottoporre ogni intervento di trasformazione a procedura di Valutazione d'Incidenza Comunitaria (VIC), di competenza dall'ente gestore, con le modalità previste dalla Deliberazione di Giunta Regionale 8 agosto 2003, n. 7/14106, e s.m.i.; nel caso di interventi di trasformazione sottoposti a procedura di VIA regionale, la Valutazione d'Incidenza è di competenza regionale.

2 Nelle aree circostanti al SIC, come cartograficamente individuate nella Tavola 05 - (AREA DI RIFERIMENTO VIC) di piano, sussiste l'obbligo di sottoporre gli interventi di trasformazione a procedura di Valutazione d'Incidenza Comunitaria (VIC) limitatamente alle fattispecie in cui l'ente gestore, tramite parere obbligatorio, ravveda l'esistenza di potenziali effetti su habitat e/o specie tutelati dal SIC.

TITOLO V - Norme finali

Art. 33 (Aree di interesse per l'acquisizione)

1 La cartografia di piano (Tavola 3 - Aree d'interesse per l'acquisizione) individua le aree che rivestono interesse per l'acquisizione da parte dall'ente gestore, per l'attuazione degli interventi necessari al conseguimento delle finalità e degli obiettivi di piano.

2 Tali aree sono destinate alla realizzazione di opere di pubblico interesse ed utilità, nonché assoggettate a vincoli preordinati all'espropriazione all'interno dei programmi delle attività istituzionali di riqualificazione ambientale svolte dall'ente gestore. L'acquisizione di tali aree potrà avvenire in proprietà o in regime di uso perpetuo mediante i procedimenti definiti dalla normativa in materia di espropri, nonché mediante convenzionamenti ed accordi con i proprietari interessati.

Art. 34 (Segnaletica)

1 Il confine esterno della riserva, comprensivo dell'area di rispetto, è identificato sul terreno mediante la predisposizione, da parte dall'ente gestore, di specifica segnaletica conforme a quanto previsto dalle norme regionali vigenti.

2 Lungo i principali percorsi e i punti d'accesso alla riserva, l'ente gestore predispone inoltre idonea segnaletica di divieto e cartellonistica didattico-divulgativa, realizzata con materiale naturale e locale e di tipologia adeguata al contesto.

Art. 35 (Aree di pregio naturalistico esterne alla riserva)

1. La Tavola 05 del piano inquadra il territorio circostante la riserva evidenziando l'area di riferimento per la verifica di assoggettabilità degli interventi alla Valutazione d'incidenza comunitaria (VIC) e le aree contigue alla riserva di elevato interesse ambientale e paesistico, funzionali a realizzare la connessione ecologica con altre aree protette, come il Parco regionale Spina Verde, in attuazione delle previsioni della Rete ecologica regionale (RER).

Serie Ordinaria n. 46 - Venerdì 16 novembre 2012

Art. 36 (Sanzioni amministrative e vigilanza)

1 L'ente gestore esercita le funzioni in materia sanzionatoria ad esso attribuite dal Titolo III della Legge Regionale 30 novembre 1983, n. 86 e s.m.i.

2 Il mancato rispetto delle presenti norme e di quelle elencate nella Delibera istitutiva della riserva comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative, previste dalla sopra richiamata L.R. 86/83 e s.m.i.

3 Per le attività di vigilanza, l'ente gestore si avvale delle guardie ecologiche volontarie, della polizia locale dei Comuni consorziati, del Corpo Forestale dello Stato e di ogni altro organo di polizia operante sul territorio della riserva.

Art. 37 (Finanziamento)

1 L'ente gestore provvede alla realizzazione del piano e alla gestione della riserva con i contributi assegnati dalla Regione, in base ai piani di riparto annuali previsti dall'art. 40 della Legge Regionale 30 novembre 1983, n. 86 e s.m.i., nonché con risorse proprie o altri finanziamenti.

Art. 38 (Monitoraggio e revisione del piano)

1 A seguito di monitoraggio dell'evoluzione ambientale e del conseguimento degli obiettivi di piano, e comunque non oltre un periodo superiore a dieci anni dalla sua entrata in vigore, l'ente gestore provvede alla revisione del piano.

2 La revisione di cui al precedente comma 1 costituisce variante di piano ed è soggetta ad approvazione regionale.

— • —