

# COMUNE DI MONTANO LUCINO

Provincia di Como

# PGT

Piano di Governo del Territorio

## 2<sup>a</sup> Variante parziale di piano

Ai sensi di:

Legge n.1150/1942

Legge Regionale n.12/2005, n.31/2014 e s.m. i.

Legge Regionale n. 18/2019

Adottato il:  
con delibera C.C.n.:

Approvato il:  
con delibera C.C.n.:

# PIANO DELLE REGOLE

elaborato 13 PR quater

N.T.A.

DIC. 2020

Parametri e indici per il tessuto urbano consolidato

Sostituisce l'elaborato 13 PR ter



Sindaco:  
Alberto Introzzi

Responsabile procedimento:  
Flavio Cometti

Tecnico incaricato:  
Arch. Gianfredo Mazzotta

ISCRITTO ORDINE ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI COMO  
AL N. 1519 - STUDIO IN ERBA (CO) 22036 VIA CARLO PORTA N. 8

# 13 quater

## **INDICE**

ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA 1A VARIANTE PARZIALE .....	4
<i>TITOLO I</i> .....	6
<i>DISPOSIZIONI GENERALI</i> .....	6
Cap. I - GENERALITÀ .....	7
Art. 1    Elementi costitutivi del Piano delle Regole: elenco integrato e modificato dalla variante .....	7
Art. 2    Campo di applicazione del Piano delle Regole .....	8
Cap. II - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI .....	9
Art. 3    Indici urbanistici e parametri edilizi .....	9
<i>TITOLO II</i> .....	15
<i>ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</i> .....	15
Cap. I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	16
Art. 4    Interventi urbanistici preventivi .....	16
Art. 5    Intervento edilizio diretto .....	17
Cap. II - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO .....	18
Art. 6    Piani di Recupero (P.R.) .....	18
Cap. III - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	19
Art. 7    Permesso di costruire o altro titolo abitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti .....	19
Art. 8    Utilizzazione degli indici .....	20
Art. 9    Definizione delle categorie di attività costruttiva .....	21
Cap. IV - URBANIZZAZIONE .....	22
Art. 10   Urbanizzazione primaria .....	22
Art. 11   Urbanizzazione secondaria .....	23
<i>TITOLO III</i> .....	24
<i>NORME GENERALI E PARTICOLARI</i> .....	24
Cap. I - NORME GENERALI .....	25
Art. 12   Destinazione d'uso .....	25
Art. 13   Distanze .....	26
Art. 14   Norme per il computo della cubatura .....	29
Cap. II - NORME PARTICOLARI .....	33
Art. 15   Tutela e sviluppo del verde .....	33
Art. 16   Recinzioni .....	34
Art. 17   Scale esterne .....	36
Art. 18   Box, spazi di parcheggio privati, accessori e arredi da giardino .....	37
Art. 19   Attività produttive ammesse .....	43
Art. 20   Tutela dei luoghi di devozione .....	44
<i>TITOLO IV</i> .....	45
<i>PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE</i> .....	45
Cap. I - SUDDIVISIONE IN AMBITI .....	46
Art. 21   Ambiti .....	46
Cap. II - AMBITI INEDIFICABILI O CON LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA' ....	48

Art. 22	Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali.....	48
Art. 23	Ambiti per la mobilità.....	50
Art. 24	Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti .....	51
Art. 25	Ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde, fasce di rispetto e reticolo minore .....	53
Art. 26	Ambiti con reperti e sito archeologico.....	54
Art. 27	Ambiti con interesse artistico e storico – D.Lgs 42/2004 e s.m.i. ....	55
Art. 28	Ambiti a vincolo apposto con decreto ministeriale – D.Lgs 42/2004 e s.m.i. – vincolo vedutistico .....	56
Cap. III	–AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI.....	57
Art. 29	Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale.....	57
Art. 30	Ambiti per l'istruzione.....	58
Art. 31	Ambiti per le attrezzature di interesse comune .....	59
Art. 32	Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali .....	60
Art. 33	Ambiti per attrezzature tecnologiche.....	62
Art. 34	Ambiti F – Aree di pertinenza del “Nuovo Ospedale S. Anna di Como” ....	63
Cap. IV	– AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE DI CONSOLIDAMENTO E PROGETTO NON COMPRESI IN AREE DI TRASFORMAZIONE .....	64
Art. 35	Ambito a verde pubblico residenziale e sportivo.....	64
Cap. V	– AMBITI PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .	66
Art. 36	Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento	66
Art. 37	Ambiti B1 di completamento residenziale – volume esistente.....	74
Art. 38	Ambiti B2 di completamento residenziale – If 1,2 mc/mq.....	78
Art. 39	Ambiti B3 di completamento if=0,8 mc/mq.....	81
Art. 40	Ambiti B4 di completamento if=0,5 mc/mq.....	85
Art. 41	Ambiti B5 di completamento a vincolo tipologico a volume esistente .....	88
Art. 42	Applicazione agli ambiti B di completamento dei meccanismi della perequazione / compensazione .....	90
Art. 43	Ambiti a verde privato .....	91
Cap. VI	- AMBITI PRODUTTIVI.....	93
Art. 45	Ambiti D1 di completamento industriale/artigianale/commerciale .....	93
Art. 46	Ambiti D2 commerciale esistente (grande struttura di vendita).....	96
Art. 47	Ambiti D3 commerciale esistente (media distribuzione) .....	99
Art. 48	Ambiti D4 terziario esistente .....	100
Art. 49	Distributori carburanti .....	102
Art. 50	Cabina di trasformazione dell'energia elettrica.....	103
Art. 51	Piani attuativi e impianti elettrici .....	104
Art. 52	Campi elettromagnetici.....	105
Cap. VII	- AMBITI AGRICOLI.....	106
Art. 53	Ambiti E agricolo.....	106
Art. 54	Aree non soggette a trasformazione.....	109
TITOLO V	.....	110
NORME SPECIALI, TRANSITORIE E FINALI	.....	110

CAP. I – AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE.....	111
Art. 55 Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Sorgenti del Torrente Lura 111	
Art. 56 Boschi esistenti (Piano di Indirizzo Forestale – PIF).....	113
CAP. II – AMBITI DELLE CASE SPARSE .....	114
Art. 57 Edifici con destinazione prevalentemente residenziale e produttiva sparsi nel territorio .....	114
CAP. III – NORME SPECIALI .....	116
Art. 58 Standard minimi e standard corrispondenti alla variazione di destinazione d’uso.....	116
CAP. IV – NORME TRANSITORIE E FINALI.....	118
Art. 59 Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti e validità transitoria dei titoli abilitativi .....	118
Art. 60 Norme di tutela dall’inquinamento acustico.....	121
Art. 61 Energia, inquinamento atmosferico, inquinamento luminoso, da radon e da amianto e politiche del sottosuolo .....	122
Art. 62 Interpretazione del Piano e facoltà di deroga .....	124

## **IN ROSSO GLI ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLA 2A VARIANTE PGT**

### **DOCUMENTO DI PIANO**

- elaborato 3a DP bis Analisi dello stato di fatto: fattori emergenti del territorio che vincolano le trasformazioni (Sostituisce l'Elaborato 3a DP) *mod. in acc. osservazioni*;
- elaborato 5 DP bis Relazione illustrativa della Variante e confronto PGT-Variante (Integra e modifica l'Elaborato 5 DP) *mod. in acc. osservazioni*;
- elaborato **5 DPquater** Norme per l'attuazione del documento di piano
- elaborato **6 DPter** Gli ambiti della trasformazione
- elaborato **7 DPter** Previsioni di Piano (Sostituisce l'Elaborato 7DP) *mod. in acc.*
- elaborato **8 DPter** Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione
- elaborato 8a DP bis Classi di fattibilità geologica degli ambiti di trasformazione (Sostituisce l'Elaborato 8a DP);
- elaborato 9aDPbis Proposta sostenibile di Villa Olginati – Inserimento paesaggistico (Sostituisce l'Elaborato 9a DP);

### **PIANO DELLE REGOLE**

- elaborato 13 PR bis Parametri e indici per il tessuto urbano consolidato: Confronto PGT-Variante (integra e modifica l'Elaborato 13 PR) *mod. in acc. osservazioni*;
- elaborato 13 PR ter Parametri e indici per il tessuto urbano consolidato (Sostituisce l'Elaborato 13 PR) *mod. in acc. osservazioni*;
- elaborato **14 PR ter** Ambiti funzionali
- elaborato 15 PRbis Immobili assoggettati a tutela e aree vincolate (Integra e modifica l'Elaborato 15 PR);

### **PIANO DEI SERVIZI**

- elaborato 10 PSbis Relazione illustrativa di Variante al Piano dei Servizi e confronto PGT-Variante (integra e modifica l'Elaborato 10 PS);
- elaborato 10 PSter Norme per l'Attuazione del Piano dei Servizi (Sostituisce il Capitolo 5 dell'Elaborato 10 PS) *mod. in acc. osservazioni*;
- elaborato **12 PSter** Localizzazione delle aree e delle attrezzature e sistema complessivo dei servizi ;

ALLEGATO 3bis Componente geologica, idrogeologica e sismica (Documento di Piano) Relazione Generale

All. 1a - Carta di inquadramento di dettaglio  
All. 1b - Carta di inquadramento di dettaglio  
All. 1c - Carta di inquadramento di dettaglio  
All. 1d - Carta di inquadramento di dettaglio  
All. 2a - Carta della pericolosità sismica locale  
All. 2b - Carta della pericolosità sismica locale  
All. 2c - Carta della pericolosità sismica locale  
All. 2d - Carta della pericolosità sismica locale  
All. 4a - Carta di Sintesi  
All. 4b - Carta di Sintesi  
All. 4c - Carta di Sintesi  
All. 4d - Carta di Sintesi  
All. 7 - Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI  
all.15 - dichiarazione sostitutiva del geologo estensore dello studio

#### ALLEGATO 4bis Componente geologica, idrogeologica e sismica (Piano delle Regole)

Norme Geologiche di Piano

All. 3a - Carta dei Vincoli  
All. 3b - Carta dei Vincoli  
All. 3c - Carta dei Vincoli  
All. 3d - Carta dei Vincoli  
All. 5a - Carta di fattibilità geologica  
All. 5b - Carta di fattibilità geologica  
All. 5c - Carta di fattibilità geologica  
All. 5d - Carta di fattibilità geologica  
All. 6 - Carta di fattibilità geologica (1:10.000)

Tavola PAI Torrente Seveso\_fasce\_SV\_11

Tavola PAI Torrente Seveso\_fasce\_SV\_12

Gli articoli modificati a seguito del recepimento delle Osservazioni degli enti di cui alla Conferenza di Esclusione dalla assoggettabilità alla VAS del Dicembre 2020, e quelli integrati a seguito di note dell'UTC sono: ART.25, ART. 45, ART. 47, oltre all'elenco elaborati conseguente alle modifiche di cui alla 2° Variante PGT

## ***TITOLO I***

### ***DISPOSIZIONI GENERALI***

## Cap. I - GENERALITÀ

### **Art. 1 Elementi costitutivi del Piano delle Regole: elenco integrato e modificato dalla variante**

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:

- Elaborato 13PR ter: Parametri e indici per il tessuto urbano consolidato
- Elaborato 14PR bis: Ambiti funzionali
- Elaborato 15PR: Immobili assoggettati a tutela. Beni le cui caratteristiche fisico – morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare (LR 12/2005 e s.m.i.)
- Elaborato 15 PRbis Immobili assoggettati a tutela e aree vincolate (Integra e modifica l'Elaborato 15 PR)
- Elaborato 16aPR: Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei nuclei di antica formazione soggetti a prescrizioni puntuali
- Elaborato 16bPR: Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei nuclei di antica formazione soggetti a prescrizioni puntuali
- Elaborato 17PR: Prescrizioni puntuali degli edifici dei nuclei di antica formazione soggetti a modalità di intervento
- Elaborato 18PR: Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico
- Allegato 4 bis: Componente geologica, idrogeologica e sismica (Piano delle Regole)

## **Art. 2     Campo di applicazione del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole interessa tutto il territorio comunale (L.U. 17.08.1942 n.1150 e Legge 6.08.1967 n.765) limitatamente agli ambiti del territorio consolidato, degli immobili assoggettati a tutela, delle aree e degli edifici a rischio di compromissione e di incidente rilevante, delle aree destinate all'agricoltura, delle aree di valore paesaggistico – ambientale e delle aree non soggette a trasformazione urbanistica, secondo le prescrizioni delle presenti Norme, degli Elaborati 13PR ter, 14PR bis, 15PR bis, 16aPR, 16bPR, 17PR, 18PR e dell'allegato 3 bis e 4 bis al PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica).

Per ogni utilizzo ai fini dell'edificazione e del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica valgono oltre alle prescrizioni contenute negli elaborati 5DP bis, 10PS bis, 13PR ter, gli elaborati 14 PR bis per il Piano delle Regole e 12 PS bis per il Piano dei Servizi e, per le sole aree di trasformazione, l'elaborato 6DP bis e 8DP bis.

Gli immobili che alla data di adozione del Piano delle Regole abbiano destinazioni d'uso, volumi, altezze e distanze in contrasto con quelle ammesse dal Piano delle Regole stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo quanto espressamente disposto dagli articoli successivi e dalle leggi vigenti. Per essi, nel caso non si provveda all'adeguamento di cui sopra, è consentita solamente la ordinaria e straordinaria manutenzione.

## Cap. II - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

### Art. 3 Indici urbanistici e parametri edilizi

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planimetrica ed urbanistica dei vari ambiti del Piano delle Regole.

#### **St = Superficie territoriale (mq) da calcolarsi solo nei piani attuativi**

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PGT ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e di tutte le rimanenti racchiuse nei perimetri dei piani attuativi, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria, definite dagli Elaborati 6DP bis, 8DP bis, 12PS bis e dagli elaborati 5DP ter, 10PS bis, 13PR ter.

Sono da escludere dalla St le aree di proprietà pubblica eventualmente ricadenti nei perimetri dei piani attuativi già in uso come strade e aree pubbliche alla data di adozione del PGT.

#### **It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale

#### **Sf = Superficie fondiaria (mq)**

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Piano delle Regole si attua a mezzo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, subordinati o meno all'approvazione di eventuali Piani Attuativi.

Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi pubblici previsti dal Piano (urbanizzazioni primarie, aree per la viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, e urbanizzazioni secondarie).

Sono escluse dalla Sf le aree di proprietà pubbliche e ad uso pubblico consolidato già in uso come strade e aree pubbliche alla data di adozione del PGT.

#### **If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

#### **Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)**

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature etc.) fatti salvi i casi espressamente previsti dalla vigente normativa relativa al contenimento dei consumi energetici.

Le modalità di calcolo, ovvero le esclusioni dalla verifica volumetrica sono dettagliatamente previste al successivo art.14.

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

**Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

**Sc = Superficie coperta (mq)**

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte queste ultime delimitate virtualmente dalla posizione dei pilastri o dei sostegni.

Sono fatti salvi i casi espressamente previsti dalla vigente normativa relativa al contenimento dei consumi energetici.

Sono escluse le parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m 1,50 di profondità anche nel caso di porticati.

Se lo sporto è superiore a 1,5 metri tutto lo sporto deve essere conteggiato come Sc. Sono altresì escluse dal calcolo negli ambiti D le coperture delle ribalte che non si estendano per una profondità maggiore di:

- 5 metri per carico/scarico laterale
- 7 metri per carico/scarico posteriore

**Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)**

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

**H = Altezza massima di un fabbricato (max)**

L'altezza dell'edificio è la distanza intercorrente tra il piede e la sommità dell'edificio.

Per "piede dell'edificio" si intende:

- la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e la quota media del terreno naturale (o del terreno sistemato se più basso). Non sono considerati ai fini della determinazione del "piede dell'edificio" le scale esterne, le rampe per accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a mt 6,00).

Per "sommità dell'edificio" si intende:

- l'intradosso della copertura piana;

- l'imposta esterna sotto-travetto del tetto a falde inclinate (intradosso della falda);
- la generatrice alla quota minore delle coperture voltate.

Nel caso di edifici contro i quali sia stato riportato terreno, l'altezza si calcola a partire dal piano del terreno originario.

Nei terreni con pendenza (maggiore del 30%) nel lato a valle l'altezza dell'edificio misurata nella sua quota inferiore non può superare di 2 mt l'altezza massima stabilita in ciascun ambito.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV° per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

**Va = Volume assegnato (mc)**

E' la quantità massima edificabile, espressa in mc, laddove sia precisato esplicitamente in normativa.

Tale volume è calcolato secondo quanto previsto dall'art. 14 delle presenti norme.

**Ve = Volume esistente (mc)**

E' la quantità di volumetria esistente calcolata con le modalità previste dall'art. 14.

**Slp a = Superficie lorda di pavimento assegnata (mq)**

E' la quantità massima edificabile, espressa in mq, laddove sia precisato esplicitamente in normativa.

Tale Slp è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 14 delle presenti norme.

**Ipp = Indice di permeabilità profonda (mq/mq)**

È la quota di Sf per la quale si garantisce la permeabilità profonda.

Per superficie permeabile in modo profondo si intende la parte di superficie fondiaria delle aree di trasformazione ed espansione soggette a piano attuativo in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.

L'indice minimo è:

- per le zone residenziali e per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

$$Ipp = 0,4 \text{ mq/mq (40\%)}$$

- per le zone produttive e commerciali – terziarie  $Ipp = 0,15 \text{ mq/mq (15\%)}$

**Tipologie delle coperture**

In tutti gli ambiti a destinazione residenziale, la copertura di tutti i nuovi edifici sarà realizzata tenendo conto delle caratteristiche storiche e paesaggistico – ambientali del Comune.

In particolare negli ambiti A - Nuclei di Antica Formazione le coperture saranno - realizzate di norma- a falde inclinate con le pendenze, le tecniche e i materiali indicati dall'elaborato 18PR.

In generale le terrazze ricavate nelle coperture a falde inclinate saranno realizzate come da abaco (elaborato 18PR) e negli ambiti A dovranno essere visibili solo verso gli affacci interni ai cortili.

Negli ambiti A - Nuclei di Antica Formazione inoltre, la posa di eventuali pannelli fotovoltaici o solari termici dovrà essere sempre complanare alla copertura e, qualora avvenga su falde di fronti prospettanti spazi o aree pubbliche dovrà integrarsi con la copertura stessa (ovvero il piano superiore dei moduli dovrà essere allo stesso livello del restante manto di copertura).

In tutti gli ambiti non sono ammessi serbatoi di accumulo esterni alla copertura.

In tutti gli ambiti, esclusi gli ambiti A - Nuclei di Antica Formazione, la copertura a falda inclinata deve avere pendenza minima del 30%. Non sono ammesse pendenze inferiori.

Nel caso di coperture a volta la pendenza va misurata in corrispondenza della corda relativa al settore di arco determinato dalla copertura.

Le modalità di esecuzione delle coperture dei box negli ambiti diversi dall'ambito A sono definite nel successivo art. 18 delle presenti norme.

### **Scavi, ripristini, rinterri e riporti**

Tutti gli scavi, ripristini, rinterri e riporti dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche del suolo e del territorio.

In particolare gli scavi non devono incidere con la falda e devono rispettare tutte le norme di sicurezza di legge relativamente alle pendenze e ai materiali di rinterro che non devono essere nocivi e inquinanti.

In ogni caso non è ammessa la trasformazione della morfologia del terreno fatta eccezione per quanto descritto nei successivi paragrafi.

Solo per esigenze comprovate di riempimento, di avvallamento o di adeguamento al livello stradale, la quota naturale può essere attestata su un piano riportato massimo di 1 metro rispetto alla quota originaria del terreno.

Sono possibili riporti superiori ad 1 metro rispetto alla quota originaria del terreno solo laddove esistano differenze di quote tra i due lati della strada ovvero per comprovate necessità di sicurezza e/o salubrità dovute alle caratteristiche geologiche / idrogeologiche dei terreni e/o alle condizioni idrauliche dei luoghi. In tali casi le opere di riempimento del terreno dovranno essere eseguite con muri di contenimento nel rispetto delle norme di sicurezza di legge.

## Trasformazioni edilizie onerose

L'entità degli oneri, la loro riduzione, il versamento del contributo del costo di costruzione e della quota relativa allo smaltimento dei rifiuti sono stabiliti dalla legge vigente e dalle deliberazioni comunali.

Valgono le prescrizioni di cui alle leggi vigenti e in particolare sono soggetti a versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo (previa richiesta formale) le seguenti trasformazioni edilizie:

- tutte quelle che ricadono nei piani attuativi vigenti a carattere residenziale e produttivo compresi eventuali Piani di Recupero così come definito nelle rispettive convenzioni;
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale (elaborato 8DP) così come definito nelle rispettive convenzioni redatte e trascritte nei Piani Attuativi;
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente produttivo (elaborati 8DP) così come definito nelle rispettive convenzioni redatte e trascritte nei Piani Attuativi;
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a servizi privati (elaborato 8DP) così come definito nelle rispettive convenzioni redatte e trascritte nei Piani Attuativi;
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, B3, B4, D1, D2, D3, D4 e negli edifici con destinazione prevalentemente residenziale sparsi nel territorio se comportanti un incremento volumetrico (anche se derivante dal recupero di volumetria dovuto al calcolo dei vani scala da detrarre dal volume totale esistente così come stabilito all'art. 14 del presente elaborato);
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, B3, B4, B5, D1, D2, D3, D4 e negli edifici con destinazione prevalentemente residenziale e produttiva sparsi nel territorio se comportano modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) secondo le casistiche citate all'art. 58 del presente elaborato;
- tutte quelle che ricadono negli ambiti A, B1, B2, B3, B4, B5 se comportanti un incremento volumetrico derivante dalla realizzazione dei sottotetti secondo la normativa dell'art. 14 fatte salve le prescrizioni specifiche contenute in ogni singolo ambito;
- tutte quelle previste negli ambiti E salvo nei casi di esenzione dal pagamento degli oneri a favore dei conduttori dei fondi previste dalla legge vigente;
- tutte le ristrutturazioni edilizie negli ambiti B1, B2, B3, B4, B5, D1, D2, D3, D4.

Per gli ambiti A - Nuclei di Antica Formazione le trasformazioni che comportano versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono riferite alle seguenti modalità meglio precisate nel successivo articolo 36:

- recupero dei rustici ad uso residenziale;
- ricostruzione su sedime esistente;

- riabilitazione generale degli edifici residenziali;
- tutte le sopraelevazioni;
- tutti gli ampliamenti;
- tutti i recuperi di volume attraverso la chiusura di vani aperti;
- tutti gli interventi di modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) come definiti all'art. 58 del presente elaborato.

Nei casi di Piani di Recupero che si sostituiscano alle modalità di intervento tutte le trasformazioni e gli interventi previsti sono soggetti al pagamento totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo.

Relativamente al pagamento degli oneri concessori per i sottotetti, si faccia riferimento all'art. 14.

Relativamente al pagamento degli oneri concessori per i locali accessori, si faccia riferimento all'art.18.

***TITOLO II***

***ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE***

## Cap. I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### Art. 4 Interventi urbanistici preventivi

Si applicano obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale specificatamente indicate dagli elaborati 13PR ter, 14PR bis come definite dalle presenti Norme.

Essi si informano ad un criterio di progettazione urbanistica intermedio tra il PGT e il progetto edilizio.

Tali interventi potranno essere attuati dal Comune o dai privati secondo le modalità previste dall'articolo 6 e da quanto indicato nell'elaborato 13PR ter e 14PR bis.

I piani di intervento urbanistico preventivo, riferiti al Piano delle Regole, sono:

- a) Piani di Recupero ai sensi dell'Art. 28 della Legge 457/78;
- b) Piani di lottizzazione di cui all'Art. 28 della Legge n.1150/42 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) I Programmi Integrati di Intervento ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i.

All'interno di tutti gli interventi urbanistici preventivi nell'ambito della superficie fondiaria residenziale, così come è prevista la realizzazione di strade locali di disimpegno della viabilità veicolare interna, in egual modo dovranno essere previsti, a carico dei lottizzanti, percorsi ciclopedonali realizzati in sede propria da realizzarsi in fregio della viabilità locale o separatamente ad essa, anche se non esplicitamente previste dal PGT.

Inoltre, preventivamente, nel caso di trasformazioni su aree industriali dismesse o inquinate è fatto obbligo di provvedere alle opere di bonifiche dell'area stessa prima del rilascio del titolo abilitativo ai sensi delle norme e delle leggi vigenti in materia.

## **Art. 5 Intervento edilizio diretto**

L'intervento edilizio diretto, nelle forme previste dalle leggi vigenti, viene attuato in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo o nel caso di piano urbanistico preventivo completamente attuato o scaduto, successivamente ad esso.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni previste dalle presenti norme e dagli articoli 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45 della L.R. 12/2005.

Tutti i progetti, sia per le nuove costruzioni e ampliamenti sia per gli interventi su edifici esistenti, che riguardano il Piano delle Regole, il Documento di Piano e il Piano dei Servizi dovranno essere presentati all'Ufficio Tecnico Comunale in forma cartacea e in forma digitale con le seguenti caratteristiche:

- file vettoriale georeferenziato (proiezione Gauss-Boaga);
- formati ammessi; dxf, dwg, shp;
- estratto di progetto che riporti l'estradosso delle mura perimetrali, tetto, sistemazioni esterne (parcheggi, box, vialetti, ecc) ed elementi esistenti che permettano la verifica del posizionamento in mappa;
- quota di falda dei vari "blocchi" e loro volume.

Per la georeferenziazione del progetto si può far riferimento al webgis del Comune seguendo le istruzioni ivi presenti.

## Cap. II - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

### Art. 6 Piani di Recupero (P.R.)

Negli ambiti A dei “*Nuclei di antica formazione soggetti a Modalità di intervento*”, che coincidono complessivamente con le zone di recupero di cui alla legge 457/78 è sempre possibile ricorrere allo strumento urbanistico del Piano di recupero.

In tutti gli interventi soggetti a piano di recupero l'ammontare delle relative opere di urbanizzazione da realizzare a scomuto (i cui valori di riferimento come prezzi saranno quelli dell'ultimo Listino della Camera di Commercio di Como pubblicato prima della adozione del Piano di Recupero, scontati del 20%) deve essere congruamente superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti applicando le tabelle riportate nella delibera comunale di approvazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento della presentazione del piano di recupero. Nel caso in cui, la zona fosse già sufficientemente urbanizzata, o il nuovo intervento non richieda la realizzazione di nuove opere urbanizzative, sarà facoltà dell'amministrazione comunale, chiedere la realizzazione di opere di urbanizzazione eventualmente anche non di stretta competenza dell'ambito soggetto a PR o l'integrale corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

I Piani di Recupero non possono riferirsi a un singolo edificio, ma devono identificare un'unità minima riconoscibile, come ad esempio un'intera corte senza riferimento a una determinata superficie, o una frazione organica e funzionale di una corte.

### Cap.III - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

#### Art. 7 Permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti è subordinato all'approvazione definitiva dei piani di cui al Titolo II delle presenti Norme e alle condizioni previste dalle relative convenzioni.

Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, il permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti è rilasciato ai sensi delle Leggi vigenti, con modalità di richiesta ed autorizzazione, contenuti ed elaborati definiti dalla L.R. 12/2005 al cap. II art.. 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42.

La normativa di ogni singolo ambito del Piano delle Regole indica le categorie di intervento ammesse e le loro caratteristiche essenziali, con riferimento a quelle definite all'art. 27 della L.R. 12/2005.

## **Art. 8     Utilizzazione degli indici**

L'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l'approvazione di ogni ulteriore titolo edificatorio che generi nuova volumetria, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o titoli edificatori equivalenti è prodotta una dichiarazione attestante il grado di utilizzazione dell'indice di fabbricabilità nel lotto interessato.

Se la superficie fondiaria relativa ad una richiesta di costruzione risulta compresa, in parte o in tutto, nell'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate, gli indici previsti dal PGT dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

La determinazione delle volumetrie realizzabili fondata sul calcolo del prodotto della Sf o della St per l'indice Uf o It è basata sulla logica trasposizione del perimetro disegnato nel PGT su base aereofotogrammetrica sulle mappe catastali corrispondenti ogni qualvolta la trasposizione fedele non risultasse coerente. L'Ufficio Tecnico valuta la congruità di tale trasposizione.

Nel caso invece sia indicato un volume o una slp assegnata tale trasposizione che va comunque effettuata non genera mai variazioni di volumetria o slp rispetto a quelle indicate dal PGT.

**Art. 9     Definizione delle categorie di attività costruttiva**

Le categorie di attività costruttiva sono definite dalle vigenti disposizioni in materia e in particolare all'art. 27 della L.R. 12/2005.

Norme particolari sono contenute al successivo Art. 36 relativamente alle zone soggette a modalità di intervento negli ambiti dei “*Nuclei di antica formazione soggetti a modalità di intervento*”.

## Cap. IV - URBANIZZAZIONE

### Art. 10 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti a rendere edificabile un'area, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, art. 12 DPR 6-6-2001 n. 380 e sue successive modificazioni.

Esse sono:

- a. Strade
- b. Fognature
- c. Rete idrica
- d. Rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e cabine di trasformazione
- e. Pubblica illuminazione
- f. Spazi di verde inerenti la viabilità
- g. Spazi di sosta o di parcheggio
- h. Piste / percorsi ciclopedonali

La rete fognaria dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del Regolamento comunale di fognatura e secondo la normativa vigente di settore.

In particolare ogni intervento sulla rete fognaria (sia su tratti nuovi che su tratti esistenti) dovrà essere eseguito in modo da perseguire l'obiettivo di separazione tra le acque piovane e le acque reflue e secondo le indicazioni tecniche delle seguenti normative:

- R.R. 24 marzo 2006, n. 2 R.R. 24 marzo 2006, n. 2, finalizzato a prevedere l'utilizzo delle acque piovane a scopi non potabili (disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua)
- D.g.r 29 marzo 2006 n. 8/2244 finalizzata a ridurre le portate delle acque meteoriche nelle fognature e nei corpi idrici superficiali (vedere art. 44 e appendice G in allegato alla D.g.r.)

## **Art. 11 Urbanizzazione secondaria**

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale, elencate nel D.M. del 02.04.1968, comprendenti le opere di cui all'Art. 4 della Legge 29.09.1964 n° 847, modificato dall'Art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865 e successive leggi e disposizioni in materia nazionali e regionali lombarde e più esattamente:

- a) Ambiti a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale
- b) Ambiti a verde e attrezzature sportive
- c) Ambiti per l'istruzione (asili nido, scuola dell'infanzia, primarie, secondarie)
- d) Ambiti per le attrezzature di interesse comune
- e) Ambiti per parcheggi pubblici residenziali, industriali e commerciali
- f) Spazi verdi e accessori per piste / percorsi ciclopedonali

***TITOLO III***

***NORME GENERALI E PARTICOLARI***

## Cap. I - NORME GENERALI

### Art. 12 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei Piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni del presente elaborato; l'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve essere trascritto esplicitamente nelle convenzioni.

Ai sensi dell'Art.51 della L.R.12/2005 si definisce *principale* la destinazione d'uso qualificante e *complementare* quella che la integra.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT ai sensi dell'art 1.della L.R. n. 4 del 14-03-2008.

Il passaggio da una destinazione *principale* a una destinazione *complementare* e viceversa è libero.

Determinano un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi o attrezzature i cambi di destinazione d'uso tra residenza, industria, terziario e commercio nelle loro diverse combinazioni a partire dai seguenti parametri minimi di riferimento:

- residenza 26,5 mq/ab
- commercio 100% della slp
- industria e artigianato 20% della slp
- terziario 100% della slp

Le variazioni di standard urbanistici al mutare delle destinazioni d'uso sono meglio definite dal successivo art. 58.

## **Art. 13 Distanze**

Le distanze di cui ai successivi paragrafi si applicano nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzione con composizione volumetrica e modifiche alla sagoma degli edifici.

Non si calcolano le distanze di cui al presente articolo nei confronti di costruzioni stagionali rimovibili o arredi da giardino (es. serre, gazebo, piscine gonfiabili o similari, ecc.).

Le distanze di cui ai successivi paragrafi si misurano al netto dei balconi e/o di aggetti con ingombro inferiore a m 1,50 e delle scale a giorno limitatamente a quelle che conducono dalla quota del terreno naturale fino al piano rialzato solamente quando non si sia in presenza di pareti finestrate.

La realizzazione di serre bioclimatiche, nei limiti di cui al successivo art. 14, potrà avvenire in deroga alle distanze tra fabbricati di cui al presente articolo purchè non in contrasto con il Codice Civile, il Codice della Strada e nel rispetto della distanza minime tra pareti finestrate.

Per quanto riguarda la realizzazione di box o autorimesse, locali accessori o spazi di parcheggio coperti, si fa espresso rinvio alla norma di dettaglio contenuta nel successivo art. 18.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei successivi paragrafi 1), 2) e 3) del presente articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica e all'interno del perimetro del piano attuativo medesimo, in attuazione del disposto di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68.

### **1) Distanze minime tra fabbricati**

Nei nuclei di antica formazione le distanze minime tra fabbricati sono quelle rilevabili graficamente dagli Elaborati 16aPR e 16bPR (Modalità di intervento per gli edifici del nucleo di antica formazione).

In tutti gli altri ambiti è prescritta la distanza minima tra le costruzioni, pari alla semisomma delle altezze, (come definite al precedente Art. 3), dei fabbricati prospettanti con un minimo di mt. 10.00.

Tale norma si applica anche nel caso di edifici prospettanti insistenti sulla medesima proprietà.

La distanza di dieci metri, che deve sussistere tra edifici antistanti si riferisce a tutte le pareti finestrate, indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o della progettata sopraelevazione, ovvero ancora che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra.

Si rammenta in particolare, a tale proposito che la distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, prevista dall'art. 9, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole

parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela.

Gli sporti, cioè le sporgenze da non computare ai fini delle distanze perché non attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che racchiude il volume che si vuol distanziare, sono i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli elementi in oggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, non invece le sporgenze, anche dei generi ora indicati, ma di particolari dimensioni, che siano quindi destinate anche a estendere e ampliare per l'intero fronte dell'edificio la parte utilizzabile per l'uso abitativo (es. balconi, scale anche a giorno, tettoie e mensola, ecc. ecc.).

Si evidenzia soprattutto che, per "pareti finestrate", ai sensi dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e di tutti quei regolamenti edilizi locali che ad esso si richiamano, devono intendersi, non (soltanto) le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce) e considerato altresì che basta che sia finestrata anche una sola delle due pareti.

Qualora esistano, sulle proprietà limitrofe all'area oggetto di intervento, costruzioni preesistenti alla data di adozione del PGT, la distanza minima potrà essere ridotta a m 0,00, nel caso che tali costruzioni sorgano a confine, a condizione che il nuovo edificio si allinei a quello esistente, significando che l'edificazione potrà avvenire in aderenza a detto edificio e per una lunghezza pari a quella del suo fronte oppure a 5 metri dal fabbricato esistente a confine se nessuna delle pareti prospettanti è finestrata.

Fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate stabilita dai precedenti capoversi e la conformità alle norme del Codice Civile, distanze tra fabbricati inferiori a quanto qui prescritto potranno essere autorizzate, previa stipula di convenzioni con i confinanti debitamente registrate e trascritte.

## **2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali sono interposte strade**

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali sia interposta una strada, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale definita dagli elaborati 12PS e 14PR, e aumentata di:

- m 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50 per lato da misurarsi dal ciglio della strada, per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

## **3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà**

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà della loro altezza con un minimo di m 5,00.

Distanze inferiori dovranno essere accompagnate da convenzioni con i confinanti debitamente registrate e trascritte.

**4) Distanze minime dei fabbricati da allevamenti**

Le distanze minime tra fabbricati ed allevamenti esistenti debbono rispettare quanto disciplinato dal successivo art. 53.

## **Art. 14 Norme per il computo della cubatura**

Ai fini del calcolo della densità edilizia, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la Slp di ciascun piano per l'altezza netta di piano sempre maggiorata di 30 cm.

Per "altezza netta di piano" si intende la differenza tra la quota del pavimento finito di un determinato piano e quella dell'intradosso della soletta sovrastante.

Indipendentemente dal computo delle volumetrie, l'altezza massima di ciascun edificio rimane determinata ai sensi dell'art. 3 del presente elaborato e dalle specifiche per i singoli ambiti.

### ***Sottotetti***

I sottotetti rientrano completamente in volumetria se l'altezza media ponderale è maggiore di 2,10 mt e il volume relativo sarà calcolato come il prodotto della slp per l'altezza media ponderale maggiorata di 30 cm del sottotetto medesimo.

I sottotetti divisi da setti in muratura costituiscono volume a seconda che le diverse porzioni superino o meno come altezza media ponderale quella di mt 2,10.

Le altezze si calcolano dal pavimento finito all'intradosso della copertura, non in corrispondenza dei travetti.

La disposizione di cui al precedente comma trova espressa applicazione anche nel caso di sottotetti realizzati a seguito di "recupero abitativo" ai sensi delle relative disposizioni regionali.

Se il sottotetto sarà riscaldato, dovrà essere realizzato idoneo isolamento termico nel rispetto delle prescrizioni della L. 10/91 e della vigente normativa regionale in materia di contenimento dei consumi energetici.

I sottotetti saranno soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione quando ricorra anche una sola delle seguenti caratteristiche:

- 1) altezza media ponderale maggiore di 2,10 m;
- 2) rapporti aeroilluminanti superiori a 1/10 della superficie (dalla verifica del presente parametro sono esclusi solo i sottotetti già esistenti alla data del 31/12/2013);
- 3) accesso non direttamente dall'unità abitativa sottostante;
- 4) presentino divisioni interne.

Se l'andamento della copertura è irregolare anche in questo caso è sufficiente che una parte di essa soddisfi una delle 4 caratteristiche dei punti di cui sopra per dar luogo al pagamento degli oneri di urbanizzazione sull'intero sottotetto.

Il contributo sul costo di costruzione, invece, è sempre dovuto per ogni sottotetto anche solo accessibile.

### ***Serre bioclimatiche***

Le serre bioclimatiche, quali strutture completamente trasparenti e apribili, intese come sistemi solari passivi non rientrano nel calcolo del volume così come specificato dalla Legge Regionale 39/2004.

In ogni caso, come prescritto dalla suddetta normativa regionale, il progetto di eventuali serre bioclimatiche dovrà dimostrare la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio.

Il calcolo del volume quindi in caso di utilizzo di serre bioclimatiche dovrà essere accompagnato da una specifica relazione tecnica e da un progetto che valuti il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.

Per la loro possibile collocazione, si rinvia alla possibilità di deroga espressamente prevista all'art. 13.

### ***Locali interrati e locali seminterrati***

Si definiscono ***locali interrati*** i locali totalmente illuminati ed areati da sole bocche di lupo o illuminati e areati artificialmente, al di sotto della quota media del terreno naturale (o del terreno sistemato se più basso).

Si definiscono ***locali seminterrati*** i locali diversi da quelli di cui al precedente capoverso e con pavimento collocato a una quota inferiore di almeno 1,50 cm rispetto a quella della quota media del terreno naturale (o del terreno sistemato se più basso).

Nel caso di edifici contro i quali sia stato riportato terreno, l'altezza si calcola a partire dal piano del terreno originario.

Per il computo delle volumetrie inerenti la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati si rimanda all'art. 18 del presente elaborato.

### ***Box o autorimesse, locali accessori, spazi a parcheggio coperti, arredo da giardino***

Per il computo delle volumetrie inerenti la realizzazione di box e locali accessori si rimanda all'art. 18 del presente elaborato.

In particolare ai soli fini del computo della cubatura per la determinazione della quota di parcheggi privati prevista dalla legge nella misura di 10 mq ogni 100 mc e relativamente ai soli edifici industriali, l'altezza di interpiano è fissata convenzionalmente in metri 6,00.

### ***Vani scala***

La superficie del vano scala/ascensore, comprensiva per ogni piano di:

- superficie di proiezione delle rampe;
- pianerottoli;

- corridoi di smistamento;
- atri di ingresso;
- vano ascensore,

misurati tutti al netto dei muri perimetrali condivisi con altri ambienti ed al lordo di muri delimitanti il vano scala dall'esterno è esclusa dal calcolo della SLP.

Qualora i pianerottoli o i corridoi o gli atri di ingresso non siano delimitati fisicamente da pareti, sarà consentito lo scomputo di una superficie pari alla larghezza della rampa moltiplicata per una profondità stabilita in 1,50 m.

Per gli edifici con destinazione prevalentemente residenziale sparsi nel territorio (art. 57) e per quelli ricadenti in zona B1 "di completamento residenziale a volume esistente" per i quali ci si trovi già nella condizione di lotto saturo rispetto all'indice di  $I_f = 1 \text{ mc/mq}$  (art. 37.1), e solo per essi, è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.

Inoltre, in tutte le zone urbanistiche ad eccezione dei Nuclei di antica formazione, e in tutti gli edifici anche se la loro destinazione d'uso è in contrasto con le previsioni del P.G.T., nel caso esistano vani scala esterni agli edifici (scale aperte) con la finalità di migliorare il decoro urbano e di migliorare le condizioni igienico sanitarie è possibile procedere alla chiusura del vano scala e l'intero volume o la slp derivante da tale chiusura non sono computati ai fini della verifica volumetrica. La chiusura del volume dovrà essere effettuata in aderenza al perimetro del vano scala, senza ampliamenti di alcun tipo.

Condizione indispensabile per poter chiudere i vani scala esterni è che siano verificate le distanze minime di cui al precedente articolo 13, compresa la facoltà di ricorrere a deroga nei casi e con le modalità ivi indicate.

Inoltre, in tutte le zone urbanistiche ad eccezione dei Nuclei di antica formazione, e in tutti gli edifici anche se la loro destinazione d'uso è in contrasto con le previsioni del P.G.T.:

- nel rispetto del rapporto di copertura previsto per la zona di appartenenza e nel rispetto delle distanze minime di cui al precedente art. 13, compresa la facoltà di ricorrere a deroga nei casi e con le modalità ivi indicate è possibile realizzare nuovi vani scala chiusi e coperti non conteggiati come volumetria, sempre che tale costruzione non sia giustificata dalla soppressione del vano scala interno esistente
- nel rispetto delle distanze minime di cui al precedente art. 13, compresa la facoltà di ricorrere a deroga nei casi e con le modalità ivi indicate è possibile realizzare nuovi vani ascensore non conteggiati come volumetria né superficie coperta, sempre che tale costruzione non sia giustificata dalla soppressione del vano ascensore interno esistente.

### ***Logge e porticati***

Si definiscono “logge” le superfici rientranti rispetto alla facciata dell’edificio che abbiano almeno un lato aperto, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell’unità.

Si definiscono “porticati” gli spazi coperti aggettanti rispetto alla facciata dell’edificio, aperti almeno su due lati, che abbiano relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.

I porticati e le logge, nelle destinazioni prevalentemente residenziali, non costituiscono SIp entro il limite massimo del 25% della superficie lorda di pavimento complessiva dell’intervento al netto dei medesimi porticati e logge. La quota eccedente il 25% viene calcolata come SIp.

### ***Volimi tecnici***

Le superfici relative ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano, fino all'altezza massima di ml 3,50, salvo le norme vigenti per le cabine ascensori e montacarichi relative agli extra corse, non rientrano nel calcolo della SIp.

## Cap. II - NORME PARTICOLARI

### Art. 15 Tutela e sviluppo del verde

Oltre a quanto disposto in materia dalle normative vigenti, tutti gli interventi edificatori dovranno tutelare le essenze d'alto fusto esistenti fatte salve differenti determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Sulle aree scoperte non pavimentate delle zone private in generale e delle aree pubbliche in cui sia prevista la realizzazione di edifici per servizi, nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione dovranno essere posti a dimora, qualora non fossero già esistenti, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq.

Nel caso di insufficiente spazio all'interno della superficie fondiaria per la piantumazione delle aree scoperte non pavimentate nelle quantità di cui al precedente capoverso, le piante ad alto fusto e gli arbusti previsti verranno messi a dimora in aree pubbliche su indicazione e in accordo con l'Amministrazione Comunale, e la spesa conseguente sarà a totale carico dei richiedenti dell'intervento edilizio sottoposto a tale verifica.

Nelle aree pubbliche destinate a verde pubblico, verde attrezzato per lo sport, standard per le attività produttive e parcheggi, sulle aree non pavimentate verranno poste a dimora essenze arbustacee e d'alto fusto nella misura rispettivamente di 4 gruppi e di 2 piante ogni 100 mq di superficie fondiaria.

## **Art. 16    Recinzioni**

In tutti gli ambiti del Piano delle Regole e in tutte le aree di trasformazione, le recinzioni prospettanti su spazi e aree pubbliche e di uso pubblico non dovranno presentare parti cieche in misura superiore al 30% del fronte totale, ad esclusione dello zoccolo di murature come sotto meglio specificato.

Le porzioni di pareti cieche non potranno essere continue per la loro entità massima, ma dovranno essere interrotte da parti di recinzione trasparente.

Sono sempre escluse le lastre prefabbricate comunque finite superficialmente.

Le recinzioni potranno essere realizzate con uno zoccolo di muratura di altezza massima di 50 cm con sovrapposta inferriata (obbligatoriamente riferite all'abaco dei materiali - elaborato 18 PR per gli ambiti A e con valore di indirizzo negli altri ambiti) che garantisca la trasparenza.

E' ammessa la piantumazione, arretrata rispetto la recinzione di siepi sempreverdi arbustacee, di altezza massima di metri 2,50 e comunque uguali all'altezza massima della recinzione.

Nei casi di piantumazione di siepi e di essenze rampicanti dovranno essere messi a dimora alle distanze previste dal Codice Civile salvo diverse pattuizioni con i confinanti solo se debitamente registrate e trascritte.

L'altezza massima delle recinzioni divisorie di proprietà private è di metri 2,50.

L'altezza massima delle recinzioni prospettanti su aree o spazi pubblici sarà di mt. 2.10 dal piano del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dalla quota +0.15 cm dal piano della pavimentazione della strada più vicina. Nel caso in cui vengano realizzati tettucci a copertura degli accessi pedonali e/o carrai, il punto più alto di tali strutture non potrà essere maggiore di mt. 2.80 come sopra misurati.

Sono assolutamente vietati nelle recinzioni prospettanti spazi o aree pubbliche reti fitte o teli coprenti anche in coesistenza con siepi.

In generale valgono le seguenti norme.

1. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione;
2. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno costruito in opera;
  - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
3. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
4. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
5. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

7. I cancelli carrai su strade e spazi pubblici ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni o mantenersi parallela al profilo del terreno esterno in maniera tale che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

**Art. 17**    **Scale esterne**

Le scale esterne per accedere dalla quota di marciapiede a piano rialzato devono essere comunque coperte e non vengono considerate ai fini delle distanze dai confine e da altri fabbricati.

Le scale esterne diverse dalle precedenti devono rispettare le distanze dai confini e da altri fabbricati di cui al precedente art. 13 ed essere coperte anche se al servizio di una sola unità immobiliare.

Esse saranno realizzate con riferimento all'elaborato 18 PR – Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico.

In merito alla possibilità di chiudere i vani scala esterni aperti esistenti si rimanda al precedente articolo 14.

## **Art. 18 Box, spazi di parcheggio privati, accessori e arredi da giardino**

Si evidenzia che il presente articolo non fa riferimento ai parcheggi pubblici che sono regolati dal successivo art. 32.

Sono definiti “box o autorimesse” tutti i fabbricati destinati al ricovero degli automezzi o di altri veicoli a motore.

Sono definiti “spazi di parcheggio privati” i luoghi aperti, o coperti da sole tettoie, adibiti alla sosta degli automezzi o di altri veicoli a motore.

Sono definiti “accessori” tutti i fabbricati o locali destinati a cantine, lavanderie (adibite esclusivamente a questa funzione), depositi, locali immondizia, locali caldaia, ripostigli esterni, cassette in legno per attrezzi e tettoie..

Sono definiti “arredo da giardino” tutte le strutture e manufatti posti nell’ambito delle aree di pertinenza degli edifici residenziali, aventi le caratteristiche definite nel presente articolo.

In ogni nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione o suddivisione di unità immobiliari di immobili ad uso residenziale, ad eccezione di quelli in Ambiti soggetti a Modalità di Intervento, devono essere verificati, come esistenti o da eseguire a spese del concessionario del titolo abilitativo, box o spazi per parcheggio privati (salvo diverse prescrizioni contenute nei singoli ambiti del Piano delle Regole) necessari a garantire:

- 2 “Posti auto” per alloggio di dimensioni superiori a 50 mq di slp
- 1 “Posto auto” per alloggio di dimensioni inferiori o uguali a 50 mq di slp.

Il “Posto auto” avrà dimensione minima pari a 2,50x5,00 mt = 12,50 mq.

Negli Ambiti soggetti a Modalità di Intervento, nel caso in cui si operi mediante nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione o suddivisione di unità immobiliari, devono essere verificati, come esistenti o da eseguire a spese del concessionario del titolo abilitativo, box o spazi per parcheggio privati anche all’esterno della proprietà entro una distanza ragionevole dall’immobile (es. 1 km) nella misura MINIMA di

- 1 “Posto Auto” per alloggio indipendentemente dalla superficie dello stesso  
Solo per questi specifici casi, è consentito di derogare alle dimensioni minime del posto auto come sopra definite purché lo stesso sia effettivamente fruibile allo scopo e sia pertinenziale all’unità immobiliare.

I box o autorimesse, nei nuovi edifici residenziali da realizzare negli ambiti inseriti del Piano delle Regole o nelle Aree di Trasformazione, saranno preferibilmente interrati o costruiti internamente alla superficie coperta dell’edificio.

Nel caso di costruzione esterna, vanno rispettate le norme edilizie dei successivi paragrafi “*Fabbricati al piano terra all’esterno della sagoma del corpo di fabbrica*” e “*Fabbricati al piano terra aderenti all’edificio principale*”.

Per tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione, i box o gli spazi di parcheggio privati non potranno in alcun modo avere superficie complessiva inferiore a quella minima da reperire obbligatoriamente, ai sensi della Legge 122/89, nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruzione, al lordo di eventuali spazi di manovra strettamente pertinenti.

Sono assimilabili ad arredi da giardino, e pertanto non necessitano di alcun titolo edilizio, le strutture o manufatti di modeste dimensioni e facilmente rimovibili, eventualmente addossate al fabbricato principale, nella misura massima di 1 (una) all’interno di ogni area di pertinenza di edifici residenziali purché aventi le seguenti caratteristiche:

- essere prive di qualsiasi copertura impermeabile, essere eventualmente percorse da elementi vegetali, vivi o essiccati (rampicanti, viti, graticci in bambù, ecc.) o sovrastate da rete e/o tessuto permeabile;
- per le sole tende da sole, sarà consentito l’utilizzo di tessuti impermeabili purché le stesse siano avvolgibili;
- non avere tamponature laterali;
- impiegare materiali e forme compatibili con il contesto urbano e con l’edificio principale;
- avere dimensione massima, in termini di superficie, pari a mq 16,00 e altezza massima all’estradosso di mt 2,50;
- essere poste a distanza non inferiore a mt. 5,00 dalle strade di pubblico transito ovvero non essere visibili dalle stesse.

Sono fatte salve le normative di settore, del Regolamento Locale di Igiene e della normativa civilistica ove applicabile.

L’installazione o l’inserimento di altri arredi/manufatti quali ad esempio barbecue, cucce di cani, voliere, ecc. nell’ambito degli spazi pertinenziali degli edifici non necessita di alcun titolo edilizio e dovrà avvenire nel rispetto delle specifiche normative igienico-sanitarie, del Codice Civile e relative alla sicurezza, del contesto urbano di riferimento, dei caratteri tipo-morfologici dell’edificio o dell’insieme di edifici se trattasi di insediamenti con tipologia “a schiera”.

Negli ambiti in cui è espressamente previsto, è possibile realizzare una struttura chiusa (depositi in legno) o una struttura aperta (tettoia) di dimensione inferiore a 8 mq. e altezza massima all’estradosso non superiore a 2,50 metri, da intendersi quali arredi da giardino. Tali strutture non necessitano della presentazione di alcuna pratica edilizia e, pertanto, non sono soggetti al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione. Per tali strutture, la superficie di cui sopra si intende quale proiezione a terra della copertura. Diversamente, contribuiscono interamente al calcolo del volume e della superficie coperta.

Tali strutture potranno essere collocate, previa presentazione di progetto con individuazione in planimetria e in prospetto.

Per la collocazione di box o autorimesse e di locali accessori si distinguono, in generale, i seguenti casi:

**1) Fabbricati interrati o seminterrati:**

I box interrati o seminterrati con altezza netta non superiore a mt 2,40 non generano mai volume.

I locali accessori interrati con altezza netta non superiore a mt 2,40 non generano mai volume.

I locali accessori seminterrati con altezza netta non superiore a mt 2,40 non generano volume a condizione che non venga superato il R.A.I. di 1:30. La verifica si riferisce a ogni singolo locale. Diversamente, contribuiscono interamente al calcolo del volume.

Nei box interrati o seminterrati e nei locali accessori interrati con altezze nette interne comprese tra 2,41 e 2,59 metri, la parte eccedente ( $\Delta$ ) i 2,40 metri è considerata volumetria secondo il seguente calcolo:  $slp * (\Delta + 30 \text{ cm})$ .

Nei locali accessori seminterrati, a condizione che non venga superato il R.A.I. di 1:30, con altezze nette interne comprese tra 2,41 e 2,59 metri, la parte eccedente ( $\Delta$ ) i 2,40 metri è considerata volumetria secondo il seguente calcolo:  $slp * (\Delta + 30 \text{ cm})$ . La verifica si riferisce a ogni singolo locale. Diversamente, contribuiscono interamente al calcolo del volume.

I box o autorimesse e i locali accessori interrati o seminterrati con altezze nette interne uguali o superiori a 2,60 vengono computati completamente nel calcolo del volume secondo le modalità di cui al precedente art. 14 ovvero  $V = slp * (H_{\text{netta}} + 30 \text{ cm})$ .

I soli locali accessori sia interrati che seminterrati, sono sempre soggetti al pagamento del contributo sul costo di costruzione per la superficie non residenziale relativa mentre sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo in relazione all'eventuale computabilità volumetrica.

**2) Fabbricati al piano terra all'interno della sagoma del corpo di fabbrica:**

I soli box posti al piano terra all'interno della sagoma del corpo di fabbrica seguono le regole del paragrafo precedente.

Non è ammesso l'uso di controsoffittature; eventuali altezze parziali differenti da altre dello stesso piano possono essere determinate o con un rialzo del pavimento o con una doppia soletta.

Diversamente, stanti le regole sopra descritte (punto 1), contribuiscono al calcolo del volume.

I soli locali accessori, sono sempre soggetti al calcolo del volume e al pagamento del contributo concessorio.

### **3) Fabbricati al piano terra all'esterno e aderenti alla sagoma del corpo di fabbrica:**

I box o autorimesse, locali accessori o spazi di parcheggio coperti posti al piano terra e aderenti all'edificio principale dovranno avere:

- copertura a falda inclinata con pendenza  $\geq$  al 10%;
- altezza massima  $\leq$  3,00 mt misurata dalla quota di riferimento +0,00 pari alla quota media del terreno naturale (o del terreno sistemato se più basso) fino all'estradosso della copertura;
- altezza netta media interna  $\leq$  2.40 mt.
- Negli ambiti A, dovranno avere portoni ad ante o basculanti in legno o rivestite in legno o di altro materiale ma con finitura in legno.
- In tutti gli altri ambiti, se visibili da spazi pubblici, è preferibile che portoni ad ante o basculanti metalliche siano rivestiti in legno o abbiano finitura in legno.

E' possibile realizzare copertura piana dei box o autorimesse, locali accessori o spazi di parcheggio coperti solo se destinata a terrazza usufruibile dall'edificio principale.

Nel caso in cui l'altezza interna (costante o media in caso di soffitto inclinato) misurata a partire dalla quota 0.00 sia inferiore o uguale a mt. 2,40, e fino alla concorrenza di superficie netta massima di 25 mq, i soli box o autorimesse e gli spazi di parcheggio coperti non generano volume, ma contribuiscono al calcolo della superficie coperta.

Diversamente, stanti le regole sopra descritte al punto 1), essi contribuiscono al calcolo del volume.

Gli accessori, al contrario, generano sempre volume, oltre a contribuire al calcolo della superficie coperta.

I soli locali accessori, sono sempre soggetti al pagamento del contributo sul costo di costruzione per la superficie non residenziale relativa mentre sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo in relazione all'eventuale computabilità volumetrica.

### **4) Fabbricati al piano terra all'esterno e NON aderenti alla sagoma del corpo di fabbrica:**

Sia i box o autorimesse che i locali accessori che gli spazi di parcheggio coperti dovranno avere:

- copertura a falda inclinata con pendenza  $\geq$  al 10%;
- altezza massima  $\leq$  3,00 mt misurata dalla quota di riferimento +0,00 pari alla quota media del terreno naturale (o del terreno sistemato se più basso) fino all'estradosso della copertura.
- Negli ambiti A, dovranno avere portoni ad ante o basculanti in legno o rivestite in legno o di altro materiale ma con finitura in legno.

- In tutti gli altri ambiti, se visibili da spazi pubblici, è preferibile che portoni ad ante o basculanti metalliche siano rivestiti in legno o abbiano finitura in legno.

E' possibile tuttavia, previa dimostrazione di migliore inserimento nel contesto, eseguire i box, spazi di parcheggio coperti e accessori con copertura piana ad esempio con tetto verde o predisposti per installazione di impianti fotovoltaici o termici.

Nel caso in cui l'altezza interna (costante o media in caso di soffitto inclinato) misurata a partire dalla quota 0.00 sia inferiore o uguale a mt. 2,40, e fino alla concorrenza di superficie netta massima di 25 mq, i soli box o autorimesse e gli spazi di parcheggio coperti non generano volume, ma contribuiscono al calcolo della superficie coperta. Diversamente, stanti le regole sopra descritte al punto 1), essi contribuiscono al calcolo del volume.

Gli accessori, al contrario, generano sempre volume, oltre a contribuire al calcolo della superficie coperta.

I soli locali accessori, sono sempre soggetti al pagamento del contributo sul costo di costruzione per la superficie non residenziale relativa mentre sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo in relazione all'eventuale computabilità volumetrica.

Tali box o autorimesse, locali accessori o spazi di parcheggio coperti dovranno essere realizzati preferibilmente a confine, nel rispetto dell'art. 13.

#### ***Collocazione dei fabbricati di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del presente articolo:***

Il P.G.T., preso atto della diffusa esigenza di collocare strutture accessorie all'interno delle pertinenze di proprietà, in presenza di lotti la cui conformazione renda fortemente limitante la collocazione dei fabbricati di cui ai punti precedenti, consente il posizionamento degli stessi a confine o a distanza inferiore a 5 mt. dallo stesso (in questo caso deve essere comunque assicurata la distanza minima di 1,5 mt. dal confine di proprietà), qualora la loro altezza massima all'estradosso di copertura non sia superiore a metri 2,50 e, indipendentemente dall'altezza massima all'estradosso di copertura, in tutti i casi in cui gli stessi risultino collocati completamente al di sotto della quota del terreno del confinante (caso di terreni in forte pendenza). In tale circostanza, il proprietario del lotto confinante non è tenuto alle verifiche di distanza dal nuovo fabbricato.

Nel rispetto delle predette circostanze e dei predetti limiti (accessori con altezza massima all'estradosso non superiore a mt. 2,50 o collocati completamente al di sotto della quota del terreno del confinante), sarà possibile posizionare le suddette costruzioni anche a distanza inferiore a 10 mt. dai fabbricati circostanti, previa

stipula di apposita convenzione registrata e trascritta, a condizione che ricorra una delle seguenti condizioni:

- la parete dell'accessorio e del fabbricato circostante dovranno essere poste ad una distanza minima non inferiore a mt. 3 e non dovranno fronteggiarsi per una lunghezza superiore a mt. 5. Inoltre le porzioni delle fronti prospettanti non dovranno essere finestrate.
- sia garantita la continuità dei fabbricati per mezzo della realizzazione di una struttura di unione (di concreta consistenza).  
Anche in tali circostanze, il proprietario del lotto confinante non è tenuto alle verifiche di distanza dal nuovo fabbricato.

In ogni caso la collocazione dei suddetti fabbricati dovrà rispettare la distanza dalle strade di cui all'art. 13.2 del presente elaborato.

**Art. 19    Attività produttive ammesse**

Ogni nuova attività produttiva, ogni modifica del tipo di produzione nonché ogni ampliamento di quelle esistenti va notificata all'Amministrazione Comunale che ne verificherà anche la compatibilità ai sensi del presente articolo.

All'interno degli ambiti del Piano delle Regole sono vietati i nuovi insediamenti di attività che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I classe di insalubrità di cui all'Art. 216 TULLSS 1265/34 anche se ubicate in zone industriali. La nuova edificazione sarà consentita solo previa presentazione, da parte del richiedente, di una relazione tecnica asseverata che dimostri che l'attività da insediare non comporta la produzione di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico eccedente i limiti di legge vigente, nonché la produzione di rifiuti tossici e nocivi.

Analogamente, nell'interno di tali ambiti non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella I classe e quelle a Rischio di Incidente Rilevante fatta salva la possibilità di presentare la dichiarazione di cui al precedente capoverso effettuata da tecnico abilitato.

**Art. 20 Tutela dei luoghi di devozione**

Tutti i luoghi di devozione (immagini sacre all'aperto, edicole, etc.) sono sottoposti a vincolo di tutela e mantenimento.

## ***TITOLO IV***

### ***PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE***

## Cap. I - SUDDIVISIONE IN AMBITI

### Art. 21 Ambiti

Tutto il territorio comunale è diviso nei seguenti ambiti, come indicato nell'elaborato 14PR:

Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità:

- ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali;
- ambiti per la mobilità;
- ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti;
- ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde, fasce di rispetto e reticolo minore;
- ambiti con reperti e sito archeologico
- ambiti con interesse artistico e storico – D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
- ambiti a vincolo apposto con decreto ministeriale - D.Lgs 42/2004 e s.m.i. – vincolo vedutistico

Ambiti pubblici e di interesse generale esistenti:

- ambiti a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale;
- ambiti per l'istruzione;
- ambiti per le attrezzature di interesse comune;
- ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali;
- ambiti per attrezzature tecnologiche;
- ambiti F – Aree di pertinenza del “Nuovo Ospedale S. Anna di Como”

Ambiti pubblici e di interesse generale di consolidamento e progetto non compresi in aree di trasformazione:

- ambiti a verde pubblico residenziale, sportivo e ad orti urbani

Ambiti per insediamenti prevalentemente residenziali:

- ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento;
- ambiti B1 di completamento residenziale – volume esistente;
- ambiti B2 di completamento residenziale –(If = 1,2 mc/mq);
- ambiti B3 di completamento residenziale –(If = 0,80 mc/mq);
- ambiti B4 di completamento residenziale –(If = 0,50 mc/mq);
- ambiti B5 di completamento a vincolo tipologico – volume esistente;
- ambiti a verde privato
- ambiti residenziali dei Piani Attuativi Vigenti (cfr artt. 44, 59 del presente elaborato)

Ambiti produttivi:

- ambiti D1 di completamento industriale/artigianale/commerciale
- ambiti D2 commerciale esistente (grande struttura di vendita)
- ambiti D3 commerciale esistente (media distribuzione)

- ambiti D4 terziario esistente
- distributori carburanti

Ambiti agricoli:

- ambiti E agricolo
- aree non soggette a trasformazione

Ambiti di valore paesaggistico – ambientale

- Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Sorgenti del Torrente Lura
- Boschi esistenti (Piano di Indirizzo Forestale – PIF)

Ambiti delle case sparse

- edifici con destinazione prevalentemente residenziale e produttiva sparsi nel territorio

## Cap. II - AMBITI INEDIFICABILI O CON LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

### **Art. 22 Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali**

Sono destinati alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei mezzi su gomma e di quelli riservati ai cicli e ai pedoni. Negli ambiti per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e aree di parcheggio.

Negli ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali non è consentita alcuna costruzione ad eccezione di installazioni di pensiline di attesa per il trasporto pubblico, insegne pubblicitarie e cartellonistica viaria nel rispetto delle prescrizioni del Codice della strada, ai relativi regolamenti, nonché al Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (P.G.I.P.) del comune imponendo in ogni caso che sia presente nel progetto la sottoscrizione dell'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse strutture di diverse tipologie, conformi comunque al Codice della Strada, purché convenzionate e in accordo con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste nel Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (P.G.I.P.) del comune.

Il perimetro tratteggiato visibile nella cartografia dei vincoli (3aDP bis, 6DP bis, 12PS bis e 15PR bis) determina i limiti ultimi ammessi per l'edificazione rispetto alla viabilità (fatta eccezione per pensiline, stazioni di servizio, distributori di carburante, ecc). Quando tale perimetro ricade nella rete ecologica non è possibile la realizzazione in esso di stazione di servizio, impianti carburanti, parcheggio).

Le aree comprese tra il limite ultimo ammesso per l'edificazione e la sede stradale sono computate ai fini dell'edificabilità secondo gli specifici parametri e indici edilizi e secondo quanto previsto all'art 3 del presente elaborato.

E' possibile presentate richieste in deroga alle norme sopra esposte all'Autorità che ha competenza sulla strada a cui si riferisce la zona di rispetto limitatamente all'ampliamento di edifici esistenti o, nel caso di opere accessorie (piscine private, box, tettoie, ecc.) con la clausola espressa di nulla pretendere in caso di futura necessità di rimozione delle stesse a beneficio delle modifiche stradali che si rendessero necessarie.

La deroga concessa dall'autorità competente vale anche per l'Amministrazione Comunale nel caso l'autorità competente sia diversa da quest'ultima, fermi restando i massimi volumetrici edificabili eventualmente riconosciuti nel Piano delle Regole per quell'ambito.

Nei nuovi interventi e progressivamente nei rifacimenti di strada è prescritto l'uso di materiali ecologici (asfalti bio – compatibili e colle naturali anti – smog).

Ai fini di una corretta definizione delle fasce di rispetto stradale si riportano i seguenti parametri :

- l'ampiezza del limite di rispetto stradale è individuata in scala grafica negli elaborati (3aDP bis, 6DP bis, 12PS bis e 15PR bis);
- gli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed nei triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso sono quelli descritti nel Codice della Strada, nel Regolamento Attuativo del Codice e nelle norme di settore vigenti;
- le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, sono quelle specificate nel Codice della Strada, nel Regolamento Attuativo del Codice e nelle norme di settore vigenti;
- le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

**Art. 23    Ambiti per la mobilità**

Il PGT nei tre documenti fondamentali (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) individua alcuni ambiti in prossimità della viabilità primaria già esistente destinati all'ampliamento e/o razionalizzazione della viabilità esistente, alla formazione di parcheggi e di attrezzature connesse alla viabilità quali pensiline di attesa, insegne pubblicitarie e cartellonistica viaria nel rispetto delle prescrizioni del Codice della strada e relativi regolamenti, imponendo in ogni caso che sia presente nel progetto la sottoscrizione dell'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

## **Art. 24    Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti**

Sono indicati con questa denominazione quegli ambiti che sono destinati dal Piano delle Regole ad usi particolari, fermi restando eventuali vincoli o servizi imposti da altri Enti o Amministrazioni dello Stato (acquedotti, metanodotti, strade, ferrovie, ecc.).

Si distinguono, dal punto di vista della loro origine e pertinenza in:

- **ambiti di rispetto cimiteriale:** dove, ai sensi dell'Art. 338 del Testo Unico di cui al R.D. 24 luglio 1934 n°1265 e successive modificazioni, è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatte salve le modifiche e integrazioni apportate dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002 n°166. In particolare, entro il limite di tale area di rispetto, per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art 3 punti a), b), c), d) del D.Lgs 380/01 e s.m.i., anche con mutamento delle destinazioni d'uso, nonché ampliamenti non eccedenti il 10% del volume o della slp esistente. In tali ambiti sono inoltre ammesse edicole per vendere fiori in strutture smontabili e sistemazioni del terreno al fine di realizzare parcheggi.

Gli ambiti di rispetto cimiteriale disegnati negli elaborati 3aDP bis, 6DP bis, 12PS bis e 14PR bis corrispondono a quanto previsto dalle autorizzazioni alla riduzione dell'area dei rispetti cimiteriali del Comune di Montano Lucino (cimitero di Lucino e cimitero di Montano) e dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/09/2007 relativa all'adozione del Piano Regolatore Cimiteriale e approvazione della riduzione della fascia di rispetto.

- **ambiti di rispetto dei pozzi pubblici:** tali fasce sono identificate secondo le indicazioni della Componente geologica, idrogeologica e sismica (L.R. 12/05) allegata e parte integrante del PGT (allegati 3 e 4 al PGT) e gli interventi edilizi ricadenti in tali fasce devono rispettare le limitazioni previste dalle leggi vigenti e dalla citata componente geologica.

I nuovi condotti fognari ricadenti nella fascia di rispetto dei pozzi dovranno essere realizzati in rispetto del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e delle direttive di cui alle disposizioni regionali e provinciali di settore vigenti.

Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs 152/06 e s.m.i., art. 94, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda gli ambiti di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs 152/06 e s.m.i. all'art.94.

Si dà atto che le fasce di rispetto dei pozzi di captazione di acqua potabile sono state oggetto di ripermimetrazione, rispetto a quanto previsto al comma 7 dell'art. 21 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n°6/15137 del 27 giugno 1996).

Sulla base di quanto disposto dalla D.G.R. n. 7/12693 del 2003 in merito a nuove edificazioni con volumi interrati (punto 3.2) in fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, dovrà essere prevista una specifica indagine idrogeologica di dettaglio del sito finalizzata a verificare che le oscillazioni della falda acquifera non interferiscano con le strutture interrate previste (piano interrato ad uso autorimessa e cantine), mantenendo un franco di almeno 5 metri.

• **ambiti di rispetto degli elettrodotti:**

L'edificabilità dei suoli non è consentita all'interno di tale fascia di rispetto, mentre è ammessa la realizzazione di spazi a parcheggio e a verde pubblico attrezzato.

La fascia di rispetto, riportata con apposito simbolo grafico negli elaborati 3aDP bis, 6DP bis, 12PS bis e 14PR bis, è stata dimensionata sulla base del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/2008 che determina le fasce di rispetto per tutti i casi di progettazione di nuovi elettrodotti ovvero nella progettazione di nuovi insediamenti di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza persone non inferiore a 4 ore, comprese nuove aree gioco per l'infanzia.

Le informazioni sul tipo di linea sono state fornite dall'Ente di Distribuzione del energia elettrica e hanno portato all'indicazione delle seguenti "Distanze di Prima Approssimazione" (DPA) :

- 19,00 ml per lato per le linee di Alta Tensione (MT)
- 11,00 ml per lato per le linee di Media Tensione (MT)

In ogni caso la realizzazione di una struttura con permanenza di persone totalmente o anche parzialmente in ambito di rispetto degli elettrodotti comporta la necessità di presentare uno studio specifico di dettaglio e di richiedere preventivamente un parere alla società di gestione della linea al fine di verificare la compatibilità del nuovo fabbricato con la fascia di rispetto definita secondo la metodologia di calcolo prevista dal DM 29/05/2008.

**Art. 25 Ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde, fasce di rispetto e reticolo minore**

In conformità con le previsioni del PTCP della Provincia di Como, in tali ambiti sono consentite tutte le azioni tese a preservare la naturalità dei corsi d'acqua e delle aree di pertinenza anche al fine di garantire il mantenimento dei corridoi ecologici lungo le aste.

Inoltre il PGT, in accordo con il PTCP, si pone altresì l'obiettivo del contenimento dello sfruttamento improprio dell'acqua, della rinaturalizzazione delle reti di canalizzazione, della diversificazione dell'utilizzazione delle acque in ragione della qualità, della riduzione dei fenomeni inquinanti, della tutela delle falde e dei corsi d'acqua superficiali.

In particolare nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate negli elaborati 3aDP bis, 6DPbis, 12PS bis e 14PR bis è vietata qualsiasi edificazione e sono consentite esclusivamente opere conformi ai primi due capoversi del presente articolo.

Per quanto riguarda il Reticolo Idrico Minore e Maggiore esso è disegnato all'interno della Componente Geologica, parte integrante del PGT, e a tale documento si rimanda per la definizione dei relativi rispetti e delle norme di tutela del reticolo medesimo.

Il Reticolo Idrico Minore e Maggiore è rappresentato analogamente nell'elaborato 3aDP bis (analisi dello stato di fatto: fattori emergenti del territorio che vincolano le trasformazioni) comprese le relative fasce di rispetto pari a 10 metri per lato in cui vige l'inedificabilità assoluta. In ogni caso in tali ambiti si applicano le specifiche norme relative ai documenti dello Studio del Reticolo Idrico Minore "SRIM". Eventuali interventi che interferiscono con le fasce di rispetto fluviali dovranno essere armonizzati anche con le NTA dello SRIM. Le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche.

Si prende atto del Decreto del Segretario Generale n° 287 del 9 ottobre 2019 della Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (AIPO) e tenuto conto delle relative salvaguardie di cui all'art. 5 del succitato Decreto, si recepiscono le Fasce del PAI, secondo le indicazioni di cui al "*Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI): Torrente Seveso da Lucino alla confluenza nella Martesana in Milano*", e la relativa Normativa PAI. Allorché il "*Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI): Torrente Seveso*" attualmente adottato, in fase di approvazione o aggiornamento in corso d'opera dovesse definire l'aggiornamento delle Fasce A , B e C o la loro parziale "cancellazione / ridisegno i vincoli sopra citati muteranno di conseguenza.

Tali fasce sono riportate negli elaborati: Tavola PAI Torrente Seveso\_fasce\_SV\_11  
Tavola PAI Torrente Seveso\_fasce\_SV\_12 (1)

Nota 1) Con Delibera di Giunta Regionale N. 4039 del 15.12.20 la Regione Lombardia ha accolto la proposta del Comune di Montano L. di spostare il limite delle Fasce A e B in corrispondenza del limite della fascia di rispetto e della fascia boscata, in continuità con le porzioni di monte e valle del Seveso, nei Comparti AT1bis e ARU1. Si attende il recepimento da parte di AIPO nella Adozione definitiva della Variante al Piano stralcio del PAI per il Torrente Seveso.

**Art. 26    Ambiti con reperti e sito archeologico**

Tali ambiti individuati negli elaborati 3aDP bis, 6DP bis, 12PS bis e 14PR bis, sono assoggettati dal Piano a misure speciali di salvaguardia.

Per tutte le opere soggette a titolo abilitativo da realizzare all'interno di questi ambiti e più precisamente nell'area definita "sito archeologico" nell'elaborato 14PR, ove queste comportino l'effettuazione di scavi ad una profondità superiore a ml 1,00, la data di inizio delle opere di scavo dovrà essere comunicata al Comune con almeno 20 giorni di preavviso al fine di darne comunicazione alla Soprintendenza.

Inoltre tutti i manufatti che ricadono all'interno del cerchio definito nell'elaborato 14PR bis come "reperti archeologici" non sono in nessun modo asportabili e modificabili. E' vietata infine qualsiasi manomissione del sito archeologico nel suo complesso.

**Art. 27    Ambiti con interesse artistico e storico – D.Lgs 42/2004 e s.m.i.**

I beni evidenziati nel Documento di Piano (elaborati 3aDP bis e 6DP bis), nel Piano dei Servizi (elaborato 12PS bis) e nel Piano delle Regole (elaborati 14PR bis e 15PR bis) ai sensi dell'art 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. sono soggetti alle prescrizioni di cui al medesimo Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. e in generale alla normativa vigente in materia.

**Art. 28    Ambiti a vincolo apposto con decreto ministeriale – D.Lgs 42/2004 e s.m.i. – vincolo vedutistico**

Nell'area identificata da apposito simbolo grafico nel Documento di Piano (elaborati 3aDP bis e 6DP bis), nel Piano dei Servizi (elaborato 12PS bis) e nel Piano delle Regole (elaborato 14PR bis) definita in legenda come “vincolo di veduta” il territorio dovrà essere libero da costruzioni come prescritto dal Decreto 2 febbraio 1979 dal Ministero dei Beni culturali e ambientali.

### **Cap. III –AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI**

#### **Art. 29 Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale**

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti tra loro da specifica simbologia e sono riservati a parchi pubblici, ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per lo svago delle persone e ad aree con piccole attrezzature sportive.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso bar, info point, chioschi e servizi igienici.

Oltre a quanto previsto dall'Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde", si applica, per le costruzioni sopra previste, il seguente indice:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$

### **Art. 30 Ambiti per l'istruzione**

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia. Sono riservati alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole d'infanzia, scuole primaria e secondaria e laboratori attrezzati per fini scolastici e di formazione.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

- |                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | $U_f = 0,45 \text{mq/mq}$ |
| 2) altezza massima                   | $H = 9,50 \text{ ml}$     |

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

Le aree contraddistinte da apposita simbologia identificano l'ambiti per l'istruzione a carattere privato (Villa Olginati – Ist. Comprens. Paritario Don Carlo San Martino).

Tali ambiti sono destinati ad ospitare livelli diversi di istruzione (asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di I livello).

Ogni intervento sui corpi di fabbrica sottoposti a salvaguardia e valorizzazione dal PTCP della Provincia di Como, riportati nell'elaborato 15PR bis come "Beni di interesse artistico e storico D.Lgs 42/2004" e indicati nel PTCP come "elementi storico-culturali – Villa, palazzo" dovrà garantire il mantenimento e il miglioramento delle condizioni degli edifici nel rispetto delle caratteristiche storiche – architettoniche esistenti.

Inoltre nell'area verde di pertinenza saranno tutelate tutte le essenze di alto fusto esistenti oltre che la conformazione paesaggistica del giardino.

Il piazzale di accesso compreso tra la villa storica e i fabbricati rustici che ricadono nel PRV2 dovrà consentire l'accesso veicolare all'istituto e il deflusso ordinato delle auto verso via Scimee/via Al Monte salvaguardando rigorosamente le essenze arboree di alto fusto che la caratterizzano.

Ogni modificazione della circolazione preesistente deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale viste le caratteristiche di uso pubblico dell'area.

**Art. 31 Ambiti per le attrezzature di interesse comune**

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia. Sono riservati alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, religiose. Sono consentite destinazioni commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato assegnate in concessione a privati su aree o immobili di proprietà pubblica.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, (ad esclusione delle attrezzature ricreative e commerciali) e agli Enti ecclesiastici per quanto di propria competenza (culto, istruzione, ricreazione, ecc).

Per quanto riguarda le attrezzature ricreative e commerciali è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale che garantisca l'asservimento ad uso pubblico.

E' ammessa la realizzazione di una abitazione per il gestore o per il custode con dimensioni da determinare con apposita convenzione da concordare con il Comune.

Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di Legge vigenti regionali e nazionali.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- |                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,45 mq/mq |
| 2) altezza massima                   | H = 9,50 ml     |

### **Art. 32 Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali**

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia. Sono riservati al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici e/o parcheggi privati di uso pubblico così come meglio stabilito dal successivo 8° capoverso.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente al Comune oppure, nell'ambito dei piani attuativi, ai privati come opera eseguita direttamente eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, e con le procedure previste dalle vigenti leggi e norme sui Lavori pubblici.

Inoltre, per quanto riguarda i parcheggi pubblici interrati e/o fuori terra è possibile affidare l'esecuzione ai privati nell'ambito di una convenzione che regoli le modalità di concessione d'uso del sottosuolo e/o suolo.

L'Amministrazione Comunale provvede, in questo caso, a regolamentare l'assegnazione attraverso adeguati bandi pubblici.

Nei parcheggi pubblici in superficie saranno messe a dimora le piante di alto – medio fusto nel modo e nelle misure previsti dalle presenti Norme all'Art. 15.

Nei parcheggi pubblici interrati la destinazione del soprasuolo dovrà essere prevalentemente di verde pubblico e spazi pedonali.

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

E' sempre possibile, attraverso asservimento o regolamento d'uso, destinare parcheggi privati all'uso pubblico ai sensi di quanto stabilito dall'art. 9 punto 10 della LR 12/2005 e s.m.i.

Negli ambiti definiti dal Piano delle Regole è possibile monetizzare i parcheggi pubblici derivanti dal cambio di destinazione d'uso come meglio specificato nel successivo art. 58.

Negli ambiti A, B1, B2, B3, B4 e B5 nel caso di nuove strutture commerciali e/o artigianali di servizio o di ampliamenti di strutture esistenti

- con una SIp finale inferiore a 120 mq è dovuta la cessione e realizzazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SIp.
- con una SIp finale superiore a 120 mq è dovuta la cessione e realizzazione di parcheggi pubblici nella misura del 100% della SIp.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi a parcheggio pubblico ne è ammessa la monetizzazione parziale o integrale di quanto dovuto

per ciascun caso di cui sopra, ad eccezione del caso in cui si debba insediare una attività di pubblico esercizio o di ristorazione per cui non è ammessa la monetizzazione neppure parziale.

Infine negli stessi ambiti A, B1, B2, B3, B4 e B5, nel caso di nuove realizzazioni a destinazione residenziale o per ampliamenti di abitazioni unifamiliari o plurifamiliari non esiste obbligo di cessione / realizzazione di parcheggi pubblici.

Sono fatte salve le specifiche previsioni di dotazione di standard di cui all'art. 58 delle presenti Norme.

Le dimensioni degli stalli dei singoli posti auto esistenti realizzati in conformità ai titoli edilizi rilasciati sono automaticamente ritenuti conformi al PGT. Le dimensioni degli stalli di nuova realizzazione, tutti delimitati con segnaletica orizzontale, avranno le seguenti dimensioni ai sensi della normativa vigente: la profondità della fascia stradale da loro occupata dovrà essere di 2,00 m. per la sosta in longitudinale, di 4,80 m. per la sosta inclinata a 45° e di 5,00 m. per quella perpendicolare al bordo della carreggiata. La larghezza del singolo stallo dovrà essere di 2,00 m (eccezionalmente di 1,80 m.) per la sosta longitudinale, con una lunghezza occupata di 5,00 m.; è di 2,30 m. per la sosta trasversale (perpendicolare ed inclinata).

### **Art. 33 Ambiti per attrezzature tecnologiche**

La conservazione, il potenziamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecnologiche necessarie al buon funzionamento delle attività del Comune (pozzi, cabine di trasformazione energia elettrica, telefonia fissa e mobile, gas, centri di raccolta differenziata rifiuti solidi urbani ecc.) sono regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Per queste attrezzature il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Relativamente alla salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano, si rimanda al precedente art. 24 ed alla vigente specifica normativa di settore.

Gli impianti necessari allo sviluppo delle tecnologie della telefonia mobile possono essere realizzati negli ambiti di cui al presente articolo in regime di concessione d'uso se la proprietà dell'area è pubblica. Tale installazione, con le medesime procedure di concessione d'uso, possono essere realizzate anche nei parcheggi pubblici o, con il consenso delle proprietà interessate, in aderenza agli edifici industriali.

L'installazione non potrà avvenire in prossimità delle scuole e degli edifici pubblici, ovvero di insediamenti abitativi (distanza minima ml 200).

Le installazioni inoltre sono soggette al rispetto della D.Lgs 1 agosto 2003 n° 259 art. 87 e 88 e allegato 13 e al rispetto della L.R. 11 del 11/05/2001.

Inoltre, l'altezza di antenne poste sopra edifici deve essere almeno superiore a 5 metri rispetto al piano di posa dell'antenna medesima.

Nell'installazione di nuove antenne si deve tener conto degli edifici esistenti e di quelli che potranno sorgere in base alla normativa urbanistico edilizio vigente.

In tali ambiti è l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

**Art. 34 Ambiti F – Aree di pertinenza del “Nuovo Ospedale S. Anna di Como”**

Comprende le aree preposte ad assicurare accessibilità ed infrastrutture di servizio al nuovo impianto ospedaliero comasco.

**Destinazione**

Considerata la peculiare funzione del nosocomio non sono consentiti tutti gli interventi di trasformazione territoriale che non rientrino nelle finalità espresse dall'Accordo di Programma sottoscritto fra Regione Lombardia, Azienda Ospedaliera Sant'Anna, Provincia di Como, Comuni di San Fermo della Battaglia, Montano Lucino e Como.

**Parametri e prescrizioni**

Sono integralmente recepiti gli indicatori per l'edificazione e le prescrizioni tecnico-paesistiche dettate dall'Accordo di Programma come approvato dagli Enti succitati in conformità con le procedure di cui alla L.R. 02/03.

## Cap. IV – AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE DI CONSOLIDAMENTO E PROGETTO NON COMPRESI IN AREE DI TRASFORMAZIONE

### Art. 35 Ambito a verde pubblico residenziale e sportivo

Sono riservati ad aree di verde pubblico e agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da apposita lettera (rispettivamente A e B) negli elaborati 6DP bis, 12PS bis e 14PR bis.

#### A) Aree di verde pubblico residenziale

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso bar, info point, chioschi e servizi igienici.

Oltre a quanto previsto dall'Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde", si applica, per le costruzioni sopra previste, il seguente indice:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$

#### B) Impianti sportivi coperti e scoperti

In tale area sarà progettato l'ampliamento delle strutture già esistenti considerando nel calcolo dell'indice di Utilizzazione fondiaria anche la SIp delle strutture già edificate.

Il progetto di ampliamento delle strutture sportive dovrà tenere conto dell'elaborato 9aDP bis.

In particolare vanno mantenute ogni caratteristica geomorfologia, di alberature e di paesaggio così come identificato nell'elaborato 9aDP bis e precisato nella normativa all'articolo 15DP dell'elaborato 5DP ter.

Nelle medesime aree sono comprese, così come evidenziate nell'elaborato 14PR bis, 12PS bis e 6DP bis, le zone a bosco che vanno rigorosamente mantenute e per la disciplina delle quali si rimanda all'art 56 dell'elaborato 13PR ter oltre che all'elaborato 5DP ter nell'articolo 15DP.

L'area interessata dagli impianti sportivi coperti e scoperti sarà soggetta a comodato d'uso rinnovabile secondo quanto già disposto dai contratti in essere tra le parti.

Nel caso in cui sull'area B si usufruisca del meccanismo della compensazione / perequazione essa sarà regolamentata dall'art 8DP dell'elaborato 5DP ter (Aree di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune (art 11 punto 3 della LR 12/2005) con attribuzione di diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo a destinazione prevalentemente residenziale e/o destinati ad ambiti B2, B3, B4 di completamento residenziale) e quindi, a fronte del trasferimento dei diritti edificatori assegnati su questa area, essa dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione urbanistica relativa che

annullerà di conseguenza i precedenti accordi di comodato nella misura in cui siano presenti alla data della stipula della Convenzione.

In essa si applica il seguente indice:

- indice di utilizzazione fondiaria  
per impianti coperti  $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$

Nell'ambito della  $U_f$  consentita per gli impianti coperti è possibile realizzare costruzioni o destinare parte delle costruzioni a carattere sportivo ad uso bar e/o punto di ristoro (Slp max per ogni destinazione mq 150).

## Cap. V – AMBITI PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### **Art. 36 Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento**

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o isolati di carattere storico, artistico o ambientale.

Di tali ambiti il Piano delle Regole prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, oltre che la salvaguardia sociale della popolazione e delle attività in esercizio all'atto dell'adozione del Piano.

Le destinazioni ammesse, precisate nel medesimo articolo 36, confermano o modificano quelle esistenti in rapporto alla loro compatibilità con la prevalente destinazione residenziale.

In questi ambiti, individuati con apposita campitura nell'elaborato 14PR, l'edificazione è assoggettata alle indicazioni e alle prescrizioni contenute negli elaborati 16aPR e 16bPR “*Modalità di intervento*”, nell'elaborato 17PR “*Prescrizioni puntuali degli edifici dei nuclei di antica formazione*” e nell'elaborato 18PR “*Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico*”.

Tali ambiti costituiscono anche perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78.

Il PGT, vista l'alta finalità di giungere al recupero e al miglioramento delle condizioni generali dei nuclei storici e per consentire e agevolare il processo di risanamento ed in considerazione della difficoltà di accertare la conformità dello stato di fatto consolidatosi in un arco di anni molto lungo con le relative autorizzazioni, in tutti i casi in cui non sia possibile reperire la documentazione amministrativa e tecnica relativa alla conformità edilizia, assume come stato di fatto degli edifici ricadenti negli ambiti A il rilievo grafico fedele dello stato attuale accompagnato da accurata documentazione fotografica.

Ogni trasformazione quindi dello stato di fatto è esclusivamente collegata alla realizzazione delle modalità di intervento e delle prescrizioni puntuali degli edifici contenute nel Piano delle Regole.

Per le motivazioni di cui ai commi precedenti, in questi ambiti non è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi previsto dal Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 se comporta innalzamento del colmo e/o della quota di gronda e modifica del profilo del tetto, ad eccezione degli immobili individuati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR, per i quali è comunque possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina

Le modalità di intervento previste, fatto salvo quanto contenuto all'art. 27 della LR 12/2005 e ad integrazioni di esso, sono:

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria

E' la categoria riservata a quegli edifici che si presentano in condizioni buone e per i quali non sono necessari grandi interventi per garantire un adeguato inserimento nel tessuto storico ambientale circostante.

2) Restauro

Si riferisce a quegli edifici (compresi murature storiche, edicole, ecc) che hanno pregio artistico o monumentale. In essi si potrà intervenire con le cautele che sovrintendono le opere su tali manufatti.

3) Risanamento conservativo

In questi edifici sarà consentita, all'interno della sagoma esistente, ogni opera, dall'inserimento dei servizi igienici al rinnovamento tecnologico e degli impianti, alla nuova distribuzione, comprese nuove destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo (ma nel rispetto degli obblighi eventualmente derivanti dal successivo art. 58), senza aumento di volume, modificando eventualmente le facciate e le coperture nel rispetto delle previsioni contenute negli elaborati 16aPR e 16bPR – “*Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali*”, nell'elaborato 17PR – “*Prescrizioni puntuali degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento*” e nell'elaborato 18PR “*Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico*”, e comunque garantendo un miglior inserimento dell'edificio nel tessuto storico ambientale circostante e mantenendo rigorosamente gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR, individuati in legenda come *Risanamento conservativo con sopraelevazione* sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR 16bPR, “*Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali*” – *Risanamento conservativo con indicazione della sagoma di ricostruzione - ampliamento* sarà possibile l'ampliamento nella sola porzione indicata nell'elaborato, con altezza pari a quella dell'edificio principale esistente e comunque sempre nel rispetto delle modalità di intervento, delle prescrizioni puntuali (elaborato 17PR) e dell'abaco morfologico (elaborato 18PR).

4) Riabilitazione generale degli edifici residenziali

E' riservata ad edifici che in nessun modo, allo stato attuale, si inseriscono nel nucleo antico per uso di materiali, tipologia, morfologia.

Gli interventi di riabilitazione generale dovranno tendere, anche con la demolizione e ricostruzione, oppure con opere radicali di modifica delle facciate e delle coperture, a riconfigurare complessivamente l'immobile.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR, individuati in legenda come “*Riabilitazione generale degli edifici residenziali con indicazione della sagoma di ricostruzione – ampliamento*” sarà possibile l’ampliamento nella sola porzione indicata nell’elaborato, con altezza pari a quella dell’edificio principale esistente e comunque sempre nel rispetto delle modalità di intervento, delle prescrizioni puntuali (elaborato 17PR) e dell’abaco morfologico (elaborato 18PR).

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR, individuati in legenda come “*Riabilitazione generale degli edifici residenziali con sopraelevazione*” sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina.

Al piano terra degli edifici è fatto obbligo di riservare un mq ogni 10 mc destinati a box per residenti.

#### 5) *Recupero dei rustici ad uso residenziale*

E' possibile trasformare edifici rustici in edifici residenziali, mantenendo il volume corrispondente alla chiusura dei volumi generatori della SIp individuati dalle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente, adeguandosi, al fine di un corretto inserimento nel tessuto storico ambientale, alle tipologie e materiali indicati nell' Elaborato 18PR “*Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico*” fatta eccezione per gli specifici casi elencati nei successivi capoversi.

Salvo diversa indicazione prevista e descritta per i singoli edifici nell’elaborato 17PR non è ammessa la chiusura dei corpi porticati o delle logge aperte in quanto l'eventuale chiusura potrebbe causare una discontinuità con altre strutture aperte presenti a confine.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR individuati in legenda come “*Recupero dei rustici ad uso residenziale con sopraelevazione*” sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico negli elaborati 16aPR e 16bPR individuati in legenda come “*Recupero dei rustici ad uso residenziale con indicazione della sagoma di ricostruzione – ampliamento*” sarà possibile l’ampliamento nella sola porzione indicata nell’elaborato, con altezza pari a quella dell’edificio principale esistente e comunque sempre nel rispetto delle modalità di intervento, delle prescrizioni puntuali (elaborato 17PR) e dell’abaco morfologico (elaborato 18PR).

In tutti i casi di recupero dei rustici al uso residenziale, al piano terra degli edifici è fatto obbligo di riservare un mq ogni 10 mc destinati a box per residenti, fatta salva la dimostrazione di aver risolto in altro modo nel rispetto delle quantità previste dalla legge il problema del ricovero degli autoveicoli.

#### 6) *Recupero dei rustici e degli accessori*

I rustici possono essere recuperati come accessori per la residenza, depositi, magazzini o box.

Materiali e progetto dovranno uniformarsi ai già esposti criteri generali.

7) Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione

Gli immobili o le porzioni di essi così contraddistinti negli elaborati 16aPR e 16bPR “Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali”, sono soggetti a demolizione senza ricostruzione e il sedime vuoto va sistemato in conformità alla modalità d'intervento prevista nelle aree libere circostanti contestualmente alle opere intraprese sull'edificio/area cui si riferiscono.

8) Manutenzione e formazione di aree verdi

Gli spazi verdi censiti nel Piano devono essere mantenuti, curati e ampliati, almeno nella dimensione disegnata negli elaborati 16aPR e 16bPR “Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali”. E' consentito realizzare piccoli percorsi pedonali e parti pavimentate per posti auto nella misura massima di 20% della superficie intera del cortile.

Con apposita simbologia è individuata nell'elaborato 16aPR l'area prospettante la Chiesa di San Giorgio non edificabile atta a preservare il viale di accesso piantumato e a mantenere libera la visuale della facciata percepita dalla via Varesina, coincidente con l'area a verde adiacente a Viale Rimembranze.

Con apposito perimetro è individuata nell'elaborato 16aPR l'area di via I° Maggio / via degli Alpini per la quale valgono le prescrizioni di cui all'elaborato 17PR.

Con apposita simbologia nell'elaborato 16bPR è individuata l'area di via Garibaldi in passato oggetto di scavi per la realizzazione di box interrati. In essa è previsto l'obbligo del ripristino dei luoghi nello stato *quo ante* in termini di pendenza. Al termine dell'esecuzione di tali opere di ripristino, che potranno prevedere anche la riproposizione di un progetto di box interrati, il terreno dovrà essere sistemato a giardino piantumato. Tale campitura, identica nella forma e nelle caratteristiche è riportata anche nel Documento di Piano (elaborato 6DP bis) e il presente capoverso è trascritto anche nell'elaborato 5DP ter (Art 2DP).

Con apposita simbologia nell'elaborato 16bPR sono inoltre individuate le aree gravitanti intorno alla Villa Olginati.

In esse vanno mantenute ogni caratteristica geomorfologia, di alberature e di paesaggio oltre che tutte le visuali esistenti da e verso gli edifici d'impianto storico così come identificato nell'elaborato 9aDP bis e precisato nella normativa all'articolo 15DP "elementi di pianificazione paesistico ambientale – generalità" dell'elaborato 5DP ter.

Nelle medesime aree sono comprese, così come evidenziate nell'elaborato 14PR bis e 6DP bis, le zone a bosco che vanno rigorosamente mantenute e per la disciplina delle quali si rimanda all'art 56 dell'elaborato 13PR ter oltre che all'elaborato 5DP ter (articolo 15DP "elementi di pianificazione paesistico ambientale – generalità").

9) Manutenzione del verde storico e di pregio

I giardini storici così individuati con apposita campitura negli elaborati 16aPR e 16bPR “*Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali*” saranno mantenuti con le cautele dovute agli impianti arborei storici.

In tali aree a verde è consentita la realizzazione di strutture in ferro e vetro (serre – limonaie e verande addossate agli edifici esistenti) per una SIp massima pari al 2% dell’intera area a verde storico.

Nei giardini di origine storica è possibile la realizzazione di vasche, fontane, piscine scoperte senza realizzazione di strutture in elevazione di alcun tipo. La realizzazione può avvenire solo previa presentazione di permesso di costruire su aree non impegnate da alcuna alberatura. In ogni caso è obbligo conservare tutte le essenze esistenti, nonché essere in possesso delle autorizzazioni nei casi previsti dalla legge per la tutela del patrimonio naturale, storico e artistico.

10) Sistemazione pavimentazione in porfido

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in porfido, in lastre e/o cubetti, secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l’abaco morfologico (elaborato 18PR).

11) Sistemazione pavimentazione in pietre naturali

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in lastre di pietre naturali secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l’abaco morfologico (elaborato 18PR).

12) Sistemazione pavimentazione in rizzata

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in rizzata secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l’abaco morfologico (elaborato 18PR).

13) Sistemazione pavimentazione in rizzata e pietra naturale

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in rizzata e pietra naturale secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l’abaco morfologico (elaborato 18PR).

14) Sistemazione pavimentazione in ghiaia

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in ghiaia o con altre pavimentazioni secondo la tipologia e i materiali descritti nei quattro punti precedenti (10, 11, 12, 13) e comunque tale sistemazione deve essere disegnata nel progetto avendo come riferimento l’abaco morfologico (elaborato 18PR).

15) Manutenzione della pavimentazione esistente

Tali aree sono soggette a manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni esistenti o con altre pavimentazioni di cui ai punti 10, 11, 12, 13 e 14.

**16) Sistemazione pavimentazione in autobloccanti**

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in autobloccanti (mix di colori) secondo una trama tipo consolare (vedi abaco elaborato 18PR) che deve essere definita nel progetto.

Nell'ambito degli spazi aperti sono necessari la sistemazione e il decoro dei muri di cinta e delle cancellate da riqualificare secondo le indicazioni delle prescrizioni della guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 18PR).

Negli Ambiti soggetti a modalità di intervento sono consentite le seguenti destinazioni:

***principale***, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005

- a) residenza;

***complementari***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- b) servizi sociali, sanitari e culturali di proprietà pubblica;
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) uffici pubblici;

***compatibili***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- g) Artigianato di servizio e altre attività artigiane con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale, nonché delle attività insalubri di I° classe e di quelle che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti
- h) ristoranti, bar;
- i) commercio al dettaglio, esercizi di vicinato di generi: alimentari, personali, ricreativi, culturali e generi per la casa. Non è ammesso in quanto incompatibile con le caratteristiche urbanistiche della zona, l'insediamento di generi quali, ad esempio, giardinaggio - bricolage - hobbistica – auto accessori - prodotti per l'agricoltura - materiali e prodotti per l'edilizia e in generale tutte le attività che richiedono ampie superfici di vendita.
- j) teatri e cinematografi;
- k) uffici privati;
- l) alberghi e pensioni;
- m) agriturismo e B&B.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato fatte salve specifiche prescrizioni contenute nel presente articolo.

Negli ambiti sopracitati il Piano delle Regole si attua di norma per intervento edilizio diretto.

In tutti i casi di incremento volumetrico se esistono accessori o corpi annessi della medesima proprietà è obbligo per quest'ultima la sistemazione dei corpi accessori annessi contestualmente all'intervento sull'edificio principale.

E' sempre possibile la divisione interna e la trasformazione di un'unità immobiliare in due o più unità (con minimo di SIp di 80 mq) fatto salvo il reperimento della dotazione minima di parcheggi privati prevista al precedente art.18.

Viceversa è sempre ammessa l'unificazione di più unità immobiliari.

Tuttavia la divisione fisica delle unità immobiliari deve essere contenuta all'interno del costruito esistente in volumi chiusi.

Non è ammessa la suddivisione di porticati, logge, terrazze e balconi con murature e strutture fisse.

Analogamente, non è consentita la suddivisione di cortili e/o spazi di corte, anche se di pertinenza delle singole unità immobiliari, con alcun tipo di manufatto e/o elemento di arredo.

Per i porticati logge, terrazze e balconi, ad eccezione quindi dei cortili e/o spazi di corte, sono consentite solo suddivisioni con elementi mobili di arredo esterno quali fioriere ed elementi in legno verticali a grata per rampicanti o simili.

In ogni caso i proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio, in gran parte individuate negli elaborati 16aPR e 16bPR "*Modalità di intervento e individuazione degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a prescrizioni puntuali*", qualunque sia la modalità di intervento in cui ricadono compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco morfologico (Elaborato 18PR) conservando e ripristinando le tessiture murarie storiche.

Al termine di ogni intervento edilizio comportante la modifica dell'aspetto esteriore dei fabbricati, in sede di collaudo delle opere o di richiesta del certificato di agibilità, è fatto obbligo di produrre idonea ed adeguata documentazione fotografica a colori attestante l'avvenuto rispetto delle finiture contenute negli elaborati progettuali ed in conformità alle prescrizioni contenute negli elaborati 17PR e 18PR.

### Piani di Recupero

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale o i proprietari intendano predisporre un Piano di Recupero ai sensi dell'art 28 della legge 457/78, fermo restando quanto stabilito al precedente art. 6, il volume oggetto di recupero, calcolato come stabilito al precedente art. 14, sarà quello dei fabbricati già adibiti ad abitazione o recuperabili a tale uso secondo le indicazioni degli elaborati 16aPR e 16bPR.

Lo stesso vale per il recupero dei rustici, degli accessori e dei box.

Fatta eccezione per i fabbricati assoggettati degli elaborati 16aPR e 16bPR a restauro, in tutti gli altri casi il piano di recupero potrà prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti nel più rigoroso rispetto delle tipologie edilizie e delle cortine stradali esistenti nonché delle prescrizioni generali contenute nell'elaborato 18PR.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel presente articolo.

Nell'ambito del piano di recupero, in caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, dovrà essere assicurato uno standard nella misura prevista dalle presenti norme mediante cessione di aree interne al comparto o in caso di impossibilità a reperire dette aree, mediante loro monetizzazione secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale con espressa eccezione per le quantità di standard dovute per destinazioni legate all'insediamento di pubblici esercizi e/o attività di ristorazione/ricettive.

I parcheggi privati di competenza delle varie destinazioni d'uso previste dal Piano di Recupero dovranno essere reperiti eventualmente anche in sottosuolo all'interno delle aree di pertinenza nel rispetto dell'indice di permeabilità profonda prescritto dal precedente art. 3.

E' facoltà del Sindaco richiedere l'applicazione dell'Art.28, 11° comma, della Legge urbanistica 1150/42 e s.m.i. che testualmente recita:

*“Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.”*

anche se non sono preventivamente individuati comparti soggetti ad interventi urbanistici preventivi.

### **Art. 37 Ambiti B1 di completamento residenziale – volume esistente**

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.

Le destinazioni ammesse sono:

***principale***, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005

a) edifici residenziali;

***complementari***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

c) servizi privati alla persona – asili nido;

d) associazioni politiche, sindacali, culturali;

e) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

f) uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

g) garage di uso pubblico;

***compatibili***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

h) attività artigianali delle seguenti categorie (parrucchieri, estetista, cura della persona, ecc);

i) piccole attività artigiane nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

j) ristoranti, bar;

k) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

l) uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona.

m) destinazione ricettiva / alberghiera

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 “*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*” nonché quelle attività che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art. 27 della LR 12/2005.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Si identificano tre fattispecie specificatamente normate di seguito:

1. lotti volumetricamente saturi rispetto al seguente  $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$
2. lotti volumetricamente NON saturi rispetto al seguente  $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$
3. lotti liberi da edificazione

***1. Lotti volumetricamente saturi rispetto all'indice  $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$***

In tal caso è consentito l'intervento edilizio diretto nel limite del volume esistente.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Altezza massima  $H = H \text{ max esistente}$
- Rapporto di copertura  $Rc = 1/3$

Limitatamente a questi casi, in cui non esiste un volume residuo sul lotto, è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura sopra indicati.

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 18PR).

## **2. Lotti volumetricamente NON saturi rispetto all'indice $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$**

Le istanze di singole proprietà già edificate, senza modificare in alcun modo la forma del lotto di competenza originario, potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di  $1,0 \text{ mc/mq}$  previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a  $1,0 \text{ mc/mq}$  utilizzando tutti gli indici e parametri edilizi qui di seguito citati:

- Altezza massima  $H = 9,50 \text{ ml}$
- Rapporto di copertura  $Rc = 1/3$

## **3. Lotti liberi da edificazione**

I lotti che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e per i quali si dimostri che non siano stati impegnati anche solo parzialmente per comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti sono edificabili con gli stessi indici e parametri sopra citati e cioè:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima  $H = 9,50 \text{ ml}$
- Rapporto di copertura  $Rc = 1/3$

Nel caso che l'impegno volumetrico esista sarà edificabile solo la differenza di volume tra la cubatura generata dall'indice e quella già eventualmente impegnata.

Lo stesso vale per i lotti che risultino liberi da edificazione a seguito dell'integrale demolizione dei fabbricati esistenti. In questi casi eventuali interventi di

demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli art. 63 e 64 della LR12/2005.

La possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti è regolata inoltre dalle seguenti norme:

- a) il recupero dei sottotetti sarà ammesso in ampliamento ad una o più unità esistenti ed esclusivamente per edifici con massimo 4 alloggi anche sottoforma di unità abitative autonome fermo restando quanto stabilito dalla successiva lettera c)"
- b) l'intervento dovrà essere coerente con l'esistente e contribuire a migliorare l'aspetto estetico dell'edificio originario, in proporzioni, sagoma, etc.
- c) l'intervento dovrà portare al conseguimento di una prestazione energetica equivalente a quella prevista per i nuovi edifici per la parte di nuova realizzazione, successive oltre all'eventuale adeguamento della restante parte di edificio ai sensi delle vigenti norme di settore.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati solo se non prospettano direttamente sulla via o sugli spazi pubblici o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

Negli ambiti B1 è possibile realizzare box, spazi di parcheggio privati, accessori e arredi da giardino secondo le disposizioni di cui al precedente art. 18.

La "*Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico*" (elaborato 18PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

- 1) finitura delle superfici murarie di facciata
- 2) coperture
- 3) pavimentazioni
- 4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 17PR.

Al fine di ridurre negli ambiti B1 gli elementi di frammistione di destinazioni d'uso, nei lotti con presenza di edifici produttivi (capannoni) destinati ad artigianato e attività produttive poco compatibili con l'impianto edilizio circostante, è consentito, nel caso di demolizione di tali capannoni (conseguente alla dismissione dell'attività produttiva), la realizzazione di edifici con le destinazioni ammesse negli ambiti B1 trasformando la Superficie coperta (Sc) produttiva dei capannoni esistenti in volumetria residenziale per un massimo dell'80%. In altri termini la volumetria produttiva trasformabile in residenziale è

pari al prodotto dell'80% della Superficie coperta (Sc) produttiva esistente per un'altezza standardizzata media di interpiano pari a 5 metri.

Per effetto del suddetto incentivo, le aree rimaste libere dopo l'edificazione saranno considerate a tutti gli effetti sature e non sarà possibile successivamente all'ultimazione degli edifici, alcuna ulteriore edificazione se non finalizzata al completo utilizzo dell'incentivo stesso.

E' obbligatorio corredare la richiesta di permesso di costruire, per questa fattispecie di intervento, con dettagliato rilievo plani-altimetrico asseverato e documentazione fotografica che attesti lo stato di fatto.

Analogamente a tutti gli ambiti di completamento (ambiti B), valgono le norme di cui all'art 15 del presente elaborato per la tutela e lo sviluppo del verde.

In caso di interventi di nuova edificazione, compresi ampliamenti e sopraelevazioni, che ricadono nella classe di fattibilità geologica 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) qualsiasi intervento di nuova edificazione è subordinato all'esecuzione delle indagini richieste dalle norme della componente geologica facente parte del PGT medesimo (Allegati 3 bis e 4 bis).

Si precisa che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione degli stessi.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38).

In ogni caso negli ambiti B1 ricadenti nella zonazione sismica Z1A, così come individuati nell'elaborato 7DP bis e nella Componente geologica, idrogeologica e sismica (Allegati 3 bis e 4 bis), è vietata qualsiasi edificazione.

Inoltre nei lotti in Ambito B1 confinanti con i boschi identificati negli elaborati 6DP bis e 14PR bis come "(boschi esistenti PIF)" ogni trasformazione edilizia (esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria) è condizionata dall'obbligo di contemporanea formazione di una fascia verde di almeno 10,00 metri con presenza di alberature.

**Art. 38 Ambiti B2 di completamento residenziale – If 1,2 mc/mq**

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.

Le destinazioni ammesse sono:

***principale***, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005

a) edifici residenziali;

***complementari***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

c) servizi privati alla persona – asili nido;

d) associazioni politiche, sindacali, culturali;

e) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

f) uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

g) garage di uso pubblico;

***compatibili***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

h) attività artigianali delle seguenti categorie (parrucchieri, estetista, cura della persona, ecc);

i) piccole attività artigiane nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

j) ristoranti, bar;

k) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

l) uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona.

m) destinazione ricettiva / alberghiera

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 “*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*” nonché quelle attività che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art.27 della LR 12/2005.

In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Negli Ambiti B2 si applicano i seguenti indici e parametri:

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| 1) Indice di fabbricabilità fondiaria | If = 1,2 mc/mq |
| 2) Altezza massima                    | H = 9,50 ml    |
| 3) Rapporto di copertura              | Rc = 1/3       |

La verifica del volume edificabile sulla base degli indici di cui al presente articolo è praticabile verso i lotti inedificati che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e previa dimostrazione che non siano stati impegnati totalmente o parzialmente per comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti. Nel caso che l'impegno volumetrico esista sarà edificabile solo la differenza di volume tra la cubatura generata dall'indice e quella già eventualmente impegnata.

Le istanze di singole proprietà già edificate potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di 1,2 mc/mq, previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a 1,2 mc/mq nel rispetto di tutti i parametri edilizi citati nel presente ambito B2. Lo stesso vale per i lotti che risultino liberi da edificazione a seguito dell'integrale demolizione dei fabbricati esistenti. In questi casi eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 18PR).

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli art. 63 e 64 della LR12/2005.

La possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti è regolata, inoltre, dalle seguenti norme:

- a) il recupero dei sottotetti sarà ammesso in ampliamento ad una o più unità esistenti ed esclusivamente per edifici con massimo 4 alloggi, anche sottoforma di unità abitative autonome, fermo restando quanto stabilito dalla successiva lettera c)"
- b) l'intervento dovrà essere coerente con l'esistente e contribuire a migliorare l'aspetto estetico dell'edificio originario, in proporzioni, sagoma, etc.
- c) l'intervento dovrà portare al conseguimento di una prestazione energetica equivalente a quella prevista per i nuovi edifici per la parte di nuova realizzazione, successive oltre all'eventuale adeguamento della restante parte di edificio ai sensi delle vigenti norme di settore.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati solo se non prospettano direttamente sulla via o sugli spazi pubblici o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

Negli ambiti B2 è' possibile realizzare box, spazi di parcheggio privati, accessori e arredi da giardino secondo le disposizioni di cui al precedente art. 18.

La “*Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico*” (elaborato 18PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

- 1) finitura delle superfici murarie di facciata
- 2) coperture
- 3) pavimentazioni
- 4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 17PR.

Analogamente a tutti gli ambiti di completamento (ambiti B) valgono le norme di cui all'art 15 del presente elaborato per la tutela e lo sviluppo del verde.

In caso di interventi di nuova edificazione, compresi ampliamenti e sopraelevazioni, che ricadono nella classe di fattibilità geologica 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) qualsiasi intervento di nuova edificazione è subordinato all'esecuzione delle indagini richieste dalle norme della componente geologica facente parte del PGT medesimo (Allegati 3 bis e 4 bis).

Si precisa che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione degli stessi.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38).

Inoltre negli Ambiti B2 confinanti con i boschi identificati negli elaborati 6DP bis e 14PR bis come “(boschi esistenti PIF)” ogni trasformazione edilizia (esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria) è condizionata dall'obbligo di contemporanea formazione di una fascia verde di almeno 10,00 metri con presenza di alberature.

**Art. 39 Ambiti B3 di completamento if=0,8 mc/mq**

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.

Le destinazioni ammesse sono:

***principale***, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005

a) edifici residenziali;

***complementari***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

c) servizi privati alla persona – asili nido;

d) associazioni politiche, sindacali, culturali;

e) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

f) uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

g) garage di uso pubblico;

***compatibili***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

h) attività artigianali delle seguenti categorie (parrucchieri, estetista, cura della persona, ecc);

i) piccole attività artigiane nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

j) ristoranti, bar;

k) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

l) uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona.

m) destinazione ricettiva / alberghiera

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 “*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*” nonché quelle attività che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art.27 della LR 12/2005.

In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Negli Ambiti B3 si applicano i seguenti indici e parametri:

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| 1) Indice di fabbricabilità fondiaria | If = 0,8 mc/mq |
| 2) Altezza massima                    | H = 9,50 ml    |
| 3) Rapporto di copertura              | Rc = 1/3       |

La verifica del volume edificabile sulla base degli indici di cui al presente articolo è praticabile verso i lotti inedificati che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e previa dimostrazione che non siano stati impegnati totalmente o parzialmente per comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti. Nel caso che l'impegno volumetrico esista sarà edificabile solo la differenza di volume tra la cubatura generata dall'indice e quella già eventualmente impegnata.

Le istanze di singole proprietà già edificate potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di 0,8 mc/mq previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a 0,8 mc/mq nel rispetto di tutti i parametri edilizi citati nel presente ambito B3. Lo stesso vale per i lotti che risultino liberi da edificazione a seguito dell'integrale demolizione dei fabbricati esistenti. In questi casi, eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 18PR).

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli art. 63 e 64 della LR12/2005.

La possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti è regolata, inoltre, dalle seguenti norme:

- a) il recupero dei sottotetti sarà ammesso in ampliamento ad una o più unità esistenti ed esclusivamente per edifici con massimo 4 alloggi, anche sottoforma di unità abitative autonome, fermo restando quanto stabilito dalla successiva lettera c)"
- b) l'intervento dovrà essere coerente con l'esistente e contribuire a migliorare l'aspetto estetico dell'edificio originario, in proporzioni, sagoma, etc.
- c) l'intervento dovrà portare al conseguimento di una prestazione energetica equivalente a quella prevista per i nuovi edifici per la parte di nuova realizzazione, successive oltre all'eventuale adeguamento della restante parte di edificio ai sensi delle vigenti norme di settore.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati solo se non prospettano direttamente sulla via o sugli spazi pubblici o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

Negli ambiti B3 è' possibile realizzare box, spazi di parcheggio privati, accessori e arredi da giardino secondo le disposizioni di cui al precedente art. 18.

La “*Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico*” (elaborato 18PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

- 1) finitura delle superfici murarie di facciata
- 2) coperture
- 3) pavimentazioni
- 4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 17PR.

Analogamente a tutti gli ambiti di completamento (ambiti B) valgono le norme di cui all'art 15 del presente elaborato per la tutela e lo sviluppo del verde.

In caso di interventi di nuova edificazione, compresi ampliamenti e sopraelevazioni, che ricadono nella classe di fattibilità geologica 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) qualsiasi intervento di nuova edificazione è subordinato all'esecuzione delle indagini richieste dalle norme della componente geologica facente parte del PGT medesimo (Allegati 3 bis e 4 bis).

Si precisa che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione degli stessi.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38).

Inoltre, nei lotti di tale ambito confinanti con i boschi identificati negli elaborati 6DP bis e 14PR bis come “(boschi esistenti PIF)” ogni trasformazione edilizia (esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria) è condizionata dall'obbligo di contemporanea formazione di una fascia verde di almeno 10,00 metri con presenza di alberature.

Gli ambiti B3 contraddistinti nell'elaborato 14PR bis da apposita simbologia (asterisco blu) hanno l'obbligo del mantenimento, salvaguardia e valorizzazione del giardino esistente caratterizzato da diverse piante ad alto fusto che devono essere conservate e mantenute.

Nella formulazione della richiesta di titolo abilitativo il richiedente presenterà una planimetria dello stato di fatto delle alberature, corredata da documentazione fotografica, e una planimetria del progetto con indicate le alberature di alto fusto da mantenere.

Gli ambiti B3 caratterizzati nell'elaborato 14PR bis da apposita simbologia grafica sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

La convenzione, stipulata all'atto della presentazione del titolo abilitativo, deve

regolare tutti gli obblighi nei confronti della pubblica amministrazione tra cui l'impegno alla realizzazione, con le procedure previste dal D. Lgs 12-4-2006 n. 163 e s.m.i. e dal suo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 5-10-2010 N 207, (contestualmente alla realizzazione degli edifici privati) delle opere di bonifica idraulica e di piantumazione da eseguire all'interno della fascia di 15 metri lungo la roggia Vinzorlasco così come individuata nell'elaborato 14PR bis.

Nella documentazione del titolo abilitativo sarà allegato il progetto di tali opere di bonifica idraulica e di piantumazione finalizzate a migliorare l'aspetto idrogeologico della zona evitando i fenomeni di esondazione del corso d'acqua che si verificano soprattutto in occasione di piogge consistenti prevedendo così una soluzione sostenibile sotto il profilo ambientale.

#### Art. 40    **Ambiti B4 di completamento $if=0,5$ mc/mq**

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.

Le destinazioni ammesse sono:

***principale***, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005

a) edifici residenziali;

***complementari***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

c) servizi privati alla persona – asili nido;

d) associazioni politiche, sindacali, culturali;

e) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

f) uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

g) garage di uso pubblico;

***compatibili***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

h) attività artigianali delle seguenti categorie (parrucchieri, estetista, cura della persona, ecc);

i) piccole attività artigiane nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

j) ristoranti, bar;

k) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

l) uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona.

m) destinazione ricettiva / alberghiera

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 “*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*” nonché quelle attività che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art.27 della LR 12/2005.

In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Negli Ambiti B4 si applicano i seguenti indici e parametri:

- |                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| 1) Indice di fabbricabilità fondiaria | $If = 0,5$ mc/mq |
| 2) Altezza massima                    | $H = 9,50$ ml    |
| 3) Rapporto di copertura              | $Rc = 1/3$       |

La verifica del volume edificabile sulla base degli indici di cui al presente articolo è praticabile verso i lotti ineditati che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e previa dimostrazione che non siano stati impegnati totalmente o parzialmente per comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti. Nel caso che l'impegno volumetrico esista sarà edificabile solo la differenza di volume tra la cubatura generata dall'indice e quella già eventualmente impegnata.

Le istanze di singole proprietà già edificate potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di 0,5 mc/mq previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a 0,5 mc/mq nel rispetto di tutti i parametri edilizi citati nel presente ambito B4. Lo stesso vale per i lotti che risultino liberi da edificazione a seguito dell'integrale demolizione dei fabbricati esistenti. In questi casi, eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione, sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 18PR).

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli art. 63 e 64 della LR12/2005.

La possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti è regolata, inoltre, dalle seguenti norme:

- a) il recupero dei sottotetti sarà ammesso in ampliamento ad una o più unità esistenti ed esclusivamente per edifici con massimo 4 alloggi, anche sottoforma di unità abitative autonome, fermo restando quanto stabilito dalla successiva lettera c)"
- b) l'intervento dovrà essere coerente con l'esistente e contribuire a migliorare l'aspetto estetico dell'edificio originario, in proporzioni, sagoma, etc.
- c) l'intervento dovrà portare al conseguimento di una prestazione energetica equivalente a quella prevista per i nuovi edifici per la parte di nuova realizzazione, successive oltre all'eventuale adeguamento della restante parte di edificio ai sensi delle vigenti norme di settore.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati solo se non prospettano direttamente sulla via o sugli spazi pubblici o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

Negli ambiti B4 è' possibile realizzare box, spazi di parcheggio privati, accessori e arredi da giardino secondo le disposizioni di cui al precedente art. 18.

La “*Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico*” (elaborato 18PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

- 1) finitura delle superfici murarie di facciata
- 2) coperture
- 3) pavimentazioni
- 4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 17PR.

Analogamente a tutti gli ambiti di completamento (ambiti B) valgono le norme di cui all'art 15 del presente elaborato per la tutela e lo sviluppo del verde.

Inoltre, nei lotti di tale ambito confinanti con i boschi identificati negli elaborati 6DP bis e 14PR bis come “(boschi esistenti PIF)” ogni trasformazione edilizia (esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria) è condizionata dall'obbligo di contemporanea formazione di una fascia verde di almeno 10,00 metri con presenza di alberature.

**Art. 41 Ambiti B5 di completamento a vincolo tipologico a volume esistente**

Questi ambiti comprendono aree con presenza di edifici di pregio e di valore storico senza far parte dei nuclei di antica formazione.

Le destinazioni ammesse sono:

***principale***, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005

a) edifici residenziali;

***complementari***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

c) servizi privati alla persona – asili nido;

d) associazioni politiche, sindacali, culturali;

e) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

f) uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

g) garage di uso pubblico;

***compatibili***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

h) attività artigianali delle seguenti categorie (parrucchieri, estetista, cura della persona, ecc);

i) piccole attività artigiane nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

j) ristoranti, bar;

k) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

l) uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona.

m) destinazione ricettiva / alberghiera

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 “*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*” nonché quelle attività che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art. 27 della LR 12/2005 ad esclusione di quelle di cui alla lettera e) ed f).

In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto nei limiti del volume esistente e nella salvaguardia dei caratteri dominanti delle singole architetture.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Negli Ambiti B5 si applicano i seguenti indici e parametri:

1) Altezza massima

H = H max esistente

## 2) Rapporto di copertura

Rc = 1/3

In questi ambiti non si applica il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui agli art. 63 e 64 della LR12/2005 se comporta innalzamento del colmo e/o della quota di gronda e modifica del profilo del tetto.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati solo se non prospettano direttamente sulla via o sugli spazi pubblici o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

Negli ambiti B5 è possibile realizzare box, spazi di parcheggio privati, accessori e arredi da giardino secondo le disposizioni di cui al precedente art. 18.

La *“Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico”* (elaborato 18PR) si applica interamente come prescrizione in questi ambiti.

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 17PR.

Analogamente a tutti gli ambiti di completamento (ambiti B) valgono le norme di cui all'art 15 del presente elaborato per la tutela e lo sviluppo del verde.

In caso di interventi di nuova edificazione, compresi ampliamenti e sopraelevazioni, che ricadono nella classe di fattibilità geologica 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) qualsiasi intervento di nuova edificazione è subordinato all'esecuzione delle indagini richieste dalle norme della componente geologica facente parte del PGT medesimo (Allegati 3 e 4).

Si precisa che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione degli stessi.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38).

**Art. 42 Applicazione agli ambiti B di completamento dei meccanismi della perequazione / compensazione**

Gli ambiti B2, B3 e B4 possono fruire dei meccanismi della perequazione / compensazione.

In particolare, il Piano delle Regole (elaborato 14PR bis) così come il Piano dei Servizi (elaborato 12PS) e il Documento di Piano (elaborato 6DP) individuano le aree definite di compensazione (*Aree per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento*), segnate con apposita grafia nelle quali il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare in un'area di completamento o che il proprietario dell'area di trasformazione e/o del lotto di completamento e delle aree di compensazione sia il medesimo.

L'operatore dovrà dimostrare la disponibilità di dette aree in sede di presentazione del titolo abilitativo per l'edificazione dei lotti di completamento residenziale.

Nel caso si intenda fruire negli ambiti B2, B3 e B4 dei meccanismi della compensazione sarà necessario allegare alla richiesta di permesso di costruire una bozza di atto unilaterale d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione Comunale relativamente alla cessione in forma gratuita, e contestuale all'ottenimento del titolo abilitativo, delle aree in perequazione/compensazione.

Le quantità massime per esercitare tali trasferimenti sono fissate come segue:

- Diritti edificatori corrispondenti all'applicazione dell'indice territoriale (art. 3):  $It = 0,20$  mc/mq sull'area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune
- Limite massimo volumetrico raggiungibile negli ambiti B2, B3 e B4: volume ammesso dall'applicazione dell'indice specifico di ciascun ambito B2, B3 e B4 aumentato del 30%

È sempre possibile non esercitare l'opzione di cui al precedente paragrafo relativo al trasferimento dei diritti edificatori.

Essendo possibile applicare i meccanismi della perequazione / compensazione anche per le aree di trasformazione si rimanda all'art 8DP dell'elaborato 5DP ter oltre che negli articoli specifici di ogni area di trasformazione del medesimo elaborato 5DP ter.

#### **Art. 43    Ambiti a verde privato**

Questi ambiti sono destinati al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

In detti ambiti vigono rigorosamente le norme previste dal precedente articolo 15 – *Tutela e sviluppo del verde*.

E' ammessa la realizzazione di strutture sportive a carattere privato a condizione che non diano origine a volumetrie aggiuntive.

E' possibile inoltre la copertura di piscine o campi da tennis con tensostrutture o mediante altri sistemi comunque rimovibili.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato (nei limiti consentiti dalla Legge) coperte con adeguato strato di terra da coltivo che consenta la realizzazione di prato con messa a dimora di arbusti e nuove piccole alberature.

Negli ambiti a verde privato è' possibile realizzare box, spazi di parcheggio privati, accessori e arredi da giardino secondo le disposizioni di cui al precedente art. 18.

Negli Ambiti a verde privato con superficie minima del lotto di 1800 mq al netto della eventuale superficie già coperta è ammesso un volume aggiuntivo di "*una tantum*" pari al massimo a 150 mq di slp residenziale.

In caso di edificazione i parametri da rispettare sono:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 1) Altezza massima       | H = 9,50 ml |
| 2) Rapporto di copertura | Rc = 1/3    |

Nel caso di utilizzo del volume aggiuntivo di una tantum dovrà essere garantita l'intera superficie minima di 1800 mq. quale pertinenza dell'immobile, non autonomamente frazionabile e cedibile a terzi fino all'approvazione del nuovo strumento urbanistico.

La possibilità di edificazione, in qualsiasi caso, potrà avvenire solo senza causare l'abbattimento di alcuna essenza arborea di alto fusto.

Lo stato dei luoghi, in fase di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere documentato attraverso la presentazione di documentazione fotografica attestante la presenza o meno, e la localizzazione, delle alberature ad alto fusto.

E' consentito solo lo spostamento di tali essenze previo garanzia di attecchimento firmata da tecnico abilitato.

Art. 44 Ambiti residenziali dei piani attuativi vigenti

Tali ambiti sono normati dal successivo articolo 59 (Ambiti dei Piani Attuativi vigenti e validità transitoria dei titoli abilitativi)

## Cap. VI - AMBITI PRODUTTIVI

### Art. 45 Ambiti D1 di completamento industriale/artigianale/commerciale

Sono gli ambiti industriali, artigianali e commerciali esistenti o in via di completamento.

In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

**principale**, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005

a) impianti industriali e artigianali;

**complementari**, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar, mense aziendali);

c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;

d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;

**compatibili**, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

e) due abitazioni al massimo per ciascuna attività produttiva insediata, con una superficie massima complessiva di 150 mq di SIp, riservate al proprietario e/o all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di Uf e comunque non superiore al 10% della slp totale.

f) centri benessere – palestre

g) attività commerciali, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita

h) attività turistico-ricettive

Le abitazioni realizzate ai sensi della precedente lett. e), dovranno essere legate da vincolo pertinenziale alle rispettive unità produttive. Il vincolo dovrà essere costituito mediante atto pubblico a cura e spese degli aventi titolo entro il termine utile per presentare la dichiarazione/riciesta di agibilità.

Nel rispetto della SLP esistente o massima realizzabile, le destinazioni (b), (c) (d), (f),(g) e (h) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Ferma restando la possibilità di libera determinazione delle diverse destinazione d'uso previste ai sensi della LR 12/2005 e con le sole limitazioni di cui al precedente capoverso, tuttavia vigono le seguenti disposizioni in materia di spazi per parcheggi:

- nel caso di commercio all'ingrosso e di attività di vendita quali macchine utensili, macchinari per l'edilizia, mobili per l'ufficio e prodotti semi-lavorati, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività produttive;
- nel caso di attività di vendita anche al dettaglio e di prodotti quali confezionamento tessuti, concessionari di autoveicoli, ecc, gli spazi di

parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività commerciali e cioè vanno soddisfatti nella misura minima di 100 mq di parcheggio per ogni 100 mq di slp.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale nonché dall'art. 27 della LR 12/2005.

In questi ambiti il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

- Altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici  $H = 12,00 \text{ ml}$   
Altezze maggiori a metri 12,00 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici connessi al tipo di attività svolta.

- Rapporto di copertura  $R_c = 40 \%$

E' possibile raggiungere il  $R_c$  del 50% nel rispetto della slp ammessa, a fronte di stipula di una convenzione facente parte del permesso di costruire convenzionato che espliciti l'obbligo assunto dal titolare del permesso di costruire convenzionato di realizzare opere pubbliche discusse con l'Amministrazione e strettamente connesse all'entità dell'incremento di Superficie Coperta ottenibile.

Per i soli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, in alternativa all'incremento di superficie coperta di cui al precedente comma, è possibile all'interno della sagoma esistente un ampliamento pari al 20% della slp esistente, a fronte di stipula di una convenzione facente parte del permesso di costruire convenzionato che espliciti l'obbligo assunto dal titolare del permesso di costruire convenzionato di realizzare opere pubbliche discusse con l'Amministrazione e strettamente connesse all'entità dell'incremento della slp. Non sarà possibile usufruire sia della presente agevolazione sia dell'ampliamento di Superficie Coperta di cui al precedente paragrafo neppure agendo in tempi diversi.

- Quantità minima di parcheggi privati da reperire  $20\%$  della Sf  
all'interno del lotto di pertinenza

Nel caso di tettoie aperte, comprese anche strutture rimovibili, all'interno di ambiti destinati all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Slp ammessa. Entro tale percentuale, esse non rientreranno nel calcolo delle Slp.

Come previsto dall'art. 56 comma 4 delle NTA del PTCP la localizzazione delle Medie strutture di vendita con Superficie di Vendita  $S_v > 800 \text{ mq}$  trova validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di uno studio di impatto viabilistico con analisi sul traffico e sull'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Per favorire le attività economiche che si insediano nel territorio di Montano Lucino è consentita la realizzazione di tettoie aperte su tre lati. Esse possono essere realizzate, anche in deroga al rapporto di copertura  $R_c=40\%$ , fino a un massimo del 10% della superficie non coperta alla condizione che non eccedano il 20% della slp ammessa.

Le tettoie in ambiti D1 destinati all'attività produttiva, se eccedono il 20% della Slp ammessa, saranno interamente considerate come Slp ai fini del calcolo del contributo concessorio.

Gli spazi porticati non determinano Slp.

Ai fini del versamento del contributo concessorio la destinazione a centri benessere, palestre o attività sportive private al coperto esercitate a fine di lucro è assimilata al commerciale.

Ai fini del versamento del contributo concessorio la destinazione di cui al precedente punto e) è della assimilata alla residenza.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si procederà alla verifica dello standard a parcheggio nella misura prevista dal successivo art. 58.

Sono vietati trasferimenti e/o aperture di nuove attività commerciali di grande distribuzione.

In questi ambiti sono vietati i nuovi insediamenti che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I° classe di insalubrità di cui all'Art. 216 TULLSS 1265/34, anche se ubicate in zone industriali, salvo che tali nuovi insediamenti dimostrino, mediante apposita una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, che l'attività da insediare non comporta, di fatto, la produzione di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico eccedente i limiti previsti dalla normativa vigente in materia ambientale.

Analogamente, nell'interno di tali ambiti non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella I° classe e quelle a Rischio di Incidente Rilevante fatta salva la possibilità di presentare la dichiarazione di cui al precedente capoverso.

In ogni caso eventuali insediamenti che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I° classe di insalubrità devono comunque distare almeno a 100 metri dagli ambiti residenziali.

Per tutti gli altri tipi di attività degli ambiti D1, dovrà essere garantita la compatibilità ambientale, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

**Art. 46 Ambiti D2 commerciale esistente (grande struttura di vendita)**

Sono zone che risultano utilizzate già in modo consistente e che tuttavia possono necessitare di ampliamenti limitati al fine di migliorare la funzionalità dell'attività in essere così come meglio specificati nei successivi capoversi.

Fatto salvo quanto sopra esposto, è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti e delle destinazioni d'uso in atto attraverso interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono ammesse nuove aperture o trasferimento di grandi strutture di vendita in particolare quelle in forma unitaria secondo l'articolazione tipologica del centro commerciale tradizionale e multifunzionale. Sono altresì ammesse la media distribuzione e il commercio al dettaglio così come regolamentato dalle norme nazionali e regionali di settore vigenti .

E' anche ammessa la destinazione a uffici privati connessi all'attività commerciale insediata.

Sono ammessi i seguenti ampliamenti:

- slp del centro commerciale aggiuntiva pari al 3% della slp complessiva attualmente assentita del centro commerciale esistente previo esperimento delle procedure di legge.

- slp aggiuntiva in ampliamento degli uffici privati connessi all'attività commerciale insediata pari a 1.000 mq. Tale ampliamento potrà essere effettuato sia all'interno dei volumi esistenti sia alzando l'altezza sino a un massimo di 15,00 m. I soli vani tecnici potranno elevarsi sino a 3 m oltre l'altezza massima ammessa.

In ogni caso tutti gli ampliamenti sono soggetti al versamento del contributo concessorio ove necessario nel rispetto dell'art 58 del presente elaborato.

Inoltre, nel caso di demolizione e ricostruzione che non ricada nella fattispecie prevista dal DPR 380/2001 all'art 3 lettera d) ultimo capoverso così come modificato dalla Legge n. 98 del 09/08/2013, è obbligatorio l'approvazione di un piano attuativo nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0,50 mq/mq
- Altezza massima	H = 12,00 ml
- Rapporto di Copertura	Rc = 40%

E' possibile raggiungere il Rc del 50% nel rispetto della slp ammessa, a fronte di stipula di una convenzione facente parte del permesso di costruire convenzionato che espliciti l'obbligo assunto dal titolare del permesso di costruire convenzionato di realizzare opere pubbliche discusse con

l'Amministrazione e strettamente connesse all'entità dell'incremento di Superficie Coperta ottenibile.

- quantità minima di parcheggi privati da reperire all'interno del lotto di pertinenza 100% della Slp

Nel caso di tettoie aperte, comprese anche strutture rimovibili, all'interno di ambiti destinati all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Slp ammessa. Entro tale percentuale, esse non rientreranno nel calcolo delle Slp.

Le tettoie in ambiti D2 destinati all'attività produttiva, se eccedono il 20% della Slp ammessa, saranno interamente considerate come Slp ai fini del calcolo del contributo concessorio.

Gli spazi porticati non determinano Slp.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si procederà alla verifica dello standard a parcheggio nella misura prevista dal successivo art. 58.

Gli ambiti D2 sono soggetti anche alle prescrizioni di cui all'art 56 delle NTA del PTCP di Como di seguito riportate:

Le grandi strutture di vendita potranno essere realizzate prevedendo adeguati mix funzionali, con particolare riferimento al terziario, all'offerta di strutture vocate al tempo libero ed allo svago ed alla residenza, evitando la monofunzionalità

La realizzazione delle grandi strutture di vendita sarà possibile solo ed esclusivamente nei Comuni indicati nell'articolo 56 delle NTA del PTCP di Como mediante promozione e sottoscrizione di Accordo di programma così come previsto dalle prescrizioni inerenti "Le categorie funzionali di rilevanza sovracomunale".

Negli accordi di programma le localizzazioni dovranno comunque trovare validazione attraverso uno studio di impatto territoriale che analizzi la situazione del traffico per un periodo superiore a 15 giorni (con rilevamento nel corso dell'anno scolastico) delle principali aste di collegamento viario interessate entro un raggio di 5 Km.

Lo studio dovrà contenere le proposte di risoluzione di eventuali criticità attraverso soluzioni comprensive dell'importo complessivo degli interventi, prevedendo la compartecipazione finanziaria dell'operatore in percentuale al maggiore carico connesso all'utenza da corrispondere all'Ente gestore della strada per il conseguente adeguamento.

In considerazione delle caratteristiche della rete stradale esistente e di accertati fenomeni di criticità è comunque vietato l'insediamento di nuove strutture di grande distribuzione commerciale o rilocalizzazione di centri già esistenti

su assi stradali (o loro sezioni) caratterizzati da un traffico giornaliero medio di oltre 30.000 veicoli equivalenti/giorno.

#### **Art. 47 Ambiti D3 commerciale esistente (media distribuzione)**

Sono zone che risultano utilizzate già in modo consistente e che tuttavia possono necessitare di piccoli ampliamenti al fine di migliorare la funzionalità dell'attività in essere.

Fatto salvo quanto sopra esposto è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti e delle destinazioni d'uso in atto attraverso interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono ammesse nuove aperture o trasferimento di media distribuzione e il commercio al dettaglio così come regolamentato dalle norme nazionali e regionali di settore vigenti.

Inoltre, nel caso di demolizione e ricostruzione, è obbligatorio l'approvazione di un piano attuativo nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale  $Ut = 0,50 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima  $H = 12,00 \text{ ml}$
- Rapporto di Copertura  $Rc = 40\%$

E' possibile raggiungere il Rc del 50% nel rispetto della slp ammessa, a fronte di stipula di una convenzione facente parte del permesso di costruire convenzionato che espliciti l'obbligo assunto dal titolare del permesso di costruire convenzionato di realizzare opere pubbliche discusse con l'Amministrazione e strettamente connesse all'entità dell'incremento di Superficie Coperta ottenibile.

- quantità minima di parcheggi privati da reperire all'interno del lotto di pertinenza  $100\%$  della Slp

Nel caso di tettoie aperte, comprese anche strutture rimovibili, all'interno di ambiti destinati all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Slp ammessa. Entro tale percentuale, esse non rientrano nel calcolo delle Slp.

Le tettoie in ambiti D3 destinati all'attività produttiva, se eccedono il 20% della Slp ammessa, saranno interamente considerate come Slp ai fini del calcolo del contributo concessorio.

Gli spazi porticati non determinano Slp.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si procederà alla verifica dello standard a parcheggio nella misura prevista dal successivo art. 58.

Sono vietati trasferimenti e/o aperture di nuove attività commerciali di grande distribuzione.

**Come previsto dall'art. 56 comma 4 delle NTA del PTCP la localizzazione delle medie strutture di vendita con Superficie di Vendita  $S_v > 800 \text{ mq}$  trova validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di uno studio di impatto viabilistico con analisi sul traffico e sull'accessibilità diretta alla nuova struttura.**

#### **Art. 48    Ambiti D4 terziario esistente**

In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

***principale***, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005

a) strutture terziarie - uffici;

***complementari***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) attività di servizio (ricettiva, ricreativa, tempo libero, cinematografi, teatri, ristorazione-bar, mense aziendali);

c) servizi tecnici ed amministrativi connessi alle attività terziarie;

d) depositi e magazzini connessi alle attività terziarie;

***compatibili***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

e) due abitazioni al massimo per ciascuna attività insediata, con una superficie massima complessiva di 150 mq di Slp, riservate al proprietario e/o all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di Uf.

f) centri benessere – palestre

g) attività commerciali: esercizi di vicinato o medie strutture di vendita.

Le abitazioni realizzate ai sensi della precedente lett. e), dovranno essere legate da vincolo pertinenziale alle rispettive attività insediate. Il vincolo dovrà essere costituito mediante atto pubblico a cura e spese degli aventi titolo entro la data utile per la presentazione della dichiarazione/richiesta di Agibilità.

Nel rispetto della SLP esistente o massima realizzabile, le destinazioni (b), (c) (d), (f) e (g) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Ferma restando la possibilità di libera determinazione delle diverse destinazione d'uso previste ai sensi della LR 12/2005 e con le sole limitazioni di cui al precedente capoverso, tuttavia vigono le seguenti disposizioni in materia di spazi per parcheggi:

- nel caso di commercio all'ingrosso e di attività di vendita quali macchine utensili, macchinari per l'edilizia, mobili per l'ufficio e prodotti semi-lavorati, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività produttive
- nel caso di attività di vendita anche al dettaglio e di prodotti quali confezionamento tessuti, concessionari di autoveicoli, ecc, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività commerciali e cioè vanno soddisfatti nella misura minima di 100 mq di parcheggio per ogni 100 mq di slp.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale nonché dall'art. 27 della LR 12/2005.

In questi ambiti il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici  $H = 12,00 \text{ ml}$
- Rapporto di Copertura  $R_c = 40\%$

E' possibile raggiungere il  $R_c$  del 50% nel rispetto della  $slp$  ammessa, a fronte di stipula di una convenzione facente parte del permesso di costruire convenzionato che espliciti l'obbligo assunto dal titolare del permesso di costruire convenzionato di realizzare opere pubbliche discusse con l'Amministrazione e strettamente connesse all'entità dell'incremento di Superficie Coperta ottenibile.

- quantità minima di parcheggi privati da reperire  
all'interno del lotto di pertinenza 20% della  $S_f$

Fa eccezione la destinazione a teatro / cinematografo per la quale è richiesta una quantità minima inderogabile di parcheggi dedicati all'attività pari al 100% della SLP massima.

Nel caso di tettoie aperte, comprese anche strutture rimovibili, all'interno di ambiti destinati all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della  $Slp$  ammessa. Entro tale percentuale, esse non rientreranno nel calcolo delle  $Slp$ .

Le tettoie in ambiti D3 destinati all'attività produttiva, se eccedono il 20% della  $Slp$  ammessa, saranno interamente considerate come  $Slp$  ai fini del calcolo del contributo concessorio.

Gli spazi porticati non determinano  $Slp$ .

Ai fini del versamento del contributo concessorio la destinazione a centri benessere, palestre o attività sportive private al coperto esercitate a fine di lucro è assimilata al commerciale.

Ai fini del versamento del contributo concessorio la destinazione di cui al precedente punto e) è della assimilata alla residenza.

Eventuali insegne di esercizio previa dimostrazione che nei limiti dell'altezza di zona le condizioni ambientali pregiudicano effettivamente la visibilità del marchio/logo/nome dell'attività esercitata nell'immobile stesso, potranno elevarsi rispetto all'altezza massima consentita o rispetto all'altezza massima esistente misurata all'estradosso del manto di copertura fino a 8 metri da esso.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si procederà alla verifica dello standard a parcheggio nella misura prevista dal successivo art. 58.

Sono vietati trasferimenti e/o aperture di nuove attività commerciali di media e/o grande distribuzione.

#### **Art. 49 Distributori carburanti**

Ai sensi del D.L. 11/11/98 n° 32 e della L. 15/03/97 n° 59 e successive modificazioni e integrazioni negli ambiti D è possibile l'installazione di distributori di carburante purché non lungo tratti stradali interessati dalla rete ecologica provinciale.

Nelle aree per stazioni di servizio sono ammesse:

- 1) Pensiline di copertura di attrezzature tecniche  $R_c \leq 1/3$
- 2) Un edificio  $H_{max} = \text{mt. } 4.00$  e  $Sc_{complessiva} \text{ max} = 1/2 Sf$ , composto da:
  - a) punto vendita, esercizio di vicinato ( $Slp_{max} \text{ } 150 \text{ mq}$ );
  - b) bar, servizi igienici ( $Sc_{max} \text{ } 200 \text{ mq}$ );
  - c) Autofficina ( $Sc_{max} \text{ } 80 \text{ mq}$ ).

La realizzazione di distributori di carburanti, in tali ambiti, è soggetta alla specifica normativa prevista dalle leggi vigenti.

**Art. 50 Cabina di trasformazione dell'energia elettrica**

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme, con altezza massima fuori terra non superiore a ml 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto dalle presenti norme;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.
- 5) le cabine, seppur realizzate strutturalmente con materiale prefabbricato, dovranno essere rivestite con materiali della tradizione locale e/o prevedere idonea mitigazione arborea.

**Art. 51 Piani attuativi e impianti elettrici**

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare Ministero LL.PP. Dir. Urb. del 13.01.1970 n° 227 e successive modifiche.

In particolare, dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

**Art. 52    Campi elettromagnetici**

Nella generalità dei casi il limite di esposizione che non deve essere superato è di 100 $\mu$ T per l'induzione magnetica e 5 KVm per il campo magnetico, mentre per le aree a gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi e gli ambienti scolastici si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 3 microtesla (art 4 del DPCM 8 luglio 2003).

La fascia di rispetto degli elettrodotti è riportata con apposito simbolo grafico negli elaborati 3aDP bis, 6DP bis, 12PS bis e 14PR bis.

In merito alle fasce di rispetto degli elettrodotti si rimanda all'art. 24 delle presenti norme.

## Cap. VII - AMBITI AGRICOLI

### Art. 53 Ambiti E agricolo

Comprende le parti di territorio destinate all'uso agricolo evidenziate con apposita campitura negli elaborati 6DP bis e 14PR bis.

In esse valgono, ai fini dell'attività edificatoria, oltre alle norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura nel Titolo III articoli 59, 60, 61 e 62 della L.R. 12/2005, i seguenti indici e parametri:

1) altezza massima:

a -per le abitazioni ammesse	H	8,00 ml
b -per le attrezzature e infrastrutture produttive	H	10,00 ml

2) distanza minima dal limite di zona funzionale

a -per le abitazioni ammesse	Art.13 del presente elaborato	
b -per le attrezzature e infrastrutture produttive		20,00 ml

3) distanza minima dal confine di proprietà:

a -per le abitazioni ammesse	Art.13 del presente elaborato	
b -per le attrezzature e infrastrutture produttive		10,00 ml

4) distanza minima dal ciglio stradale:

a -per le strade consorziali e/o private		5,00 ml
b -per tutte le altre		20,00 ml

5) distanza minima tra edificio ed edificio nell'ambito della stessa proprietà:

a -a destinazione residenziale	Art.13 del presente elaborato	
b -a destinazione produttiva agricola		5,00 ml
c -a diversa destinazione		20,00 ml

Per quanto riguarda i *nuovi allevamenti* non sono ammessi quelli di suini.

Tutti i *nuovi allevamenti ovvero i soli ampliamenti di allevamenti esistenti*, dovranno rispettare le seguenti distanze:

A) Bovini – bufalini – equini – ovi-caprini – struzzi

1) da zone ex D.M. 1444/68 A, B, C, F	200,00 ml
2) da case isolate di terzi (LR 12/05 art. 10 punto 4 lettera a punto 3) e zone D	100,00 ml
3) da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo diverse dal punto 2	25 ml

B) Avi-cunicoli – canili

1) da zone ex D.M. 1444/68 A, B, C, F	600,00 ml
2) da case isolate di terzi (LR 12/05 art. 10 punto 4 lettera a punto 3) e zone D	100,00 ml

3) da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo diverse dal punto 2 25 ml

Le distanze sopra indicate ai punti A) e B) hanno un carattere di reciprocità, il calcolo delle stesse, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero ovvero da recinti di sgambamento degli animali o da qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari. Si precisa che la verifica NON deve riferirsi al terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi in cui gli animali non sostano né transitano se non occasionalmente.

Tutte le distanze indicate nei punti A) 1) e B) 1) possono essere aumentate o diminuite di norma del 50% secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, all'adozioni di tecnologie d'avanguardia in ambito agro-ambientale, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

Oltre a quanto specificato nei precedenti capoversi tutte le nuove costruzioni o ampliamenti da realizzare negli ambiti A, B, C, D ove non fossero verificate le distanze di cui ai punti A) 1), B) 1), A) 2) e B) 2) dovranno distare rispettivamente:

100 metri dagli allevamenti esistenti di cui alla lettera A)

300 metri dagli allevamenti esistenti di cui alla lettera B)

Rimane sempre possibile, in ogni circostanza, di eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria.

E' vietata l'apertura e il trasferimento di esercizi di vicinato, di media e grande distribuzione, eccezion fatta per la vendita di prodotti di coltivazione o allevamento del fondo, dei prodotti florovivaistici anche non di propria produzione, dei prodotti complementari (articoli da giardino ecc.).

Per quanto riguarda i filari alberati in aree agricole è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione di tali apparati arborei salvo quanto previsto nell'ultimo capoverso in questo medesimo articolo. E' vietata la distruzione anche parziale di tali apparati salvo accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale fatte salve, in ogni caso, le competenze di altre Amministrazioni dello Stato.

In tutte le attività di allevamento dovranno essere rispettate le direttive della norma comunitaria del 1 gennaio 2007 in materia di benessere animale e tutte le norme di settore vigenti.

Il territorio agricolo non è recintabile.

E' consentita la costruzione di recinzioni permanenti, previa acquisizione della necessaria autorizzazione comunale, purché poste nelle immediate adiacenze

delle abitazioni (max 10 ml) e delle strutture aziendali o se realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico.

E' consentita la costruzione di recinzioni facilmente asportabili senza opere murarie e di fondazione a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico, previa acquisizione della necessaria autorizzazione comunale, con paletti di ferro o legno infissi nel terreno, senza plinto, più rete metallica a maglia progressiva posta ad un'altezza non inferiore a cm. 15 dal piano di campagna occultata con siepe verde arbustiva (h max = 2,15 metri).

Analogamente, è consentita la costruzione di recinzioni con le caratteristiche di cui sopra a protezione di allevamenti, previa acquisizione della necessaria autorizzazione comunale, con paletti di ferro o legno infissi nel terreno senza plinto, eventualmente anche con rete metallica a maglia fissa posata a raso terra e senza obbligo di occultamento con siepe verde arbustiva previa documentata motivazione a corredo dell'istanza.

In tutti gli Ambiti E nel caso di taglio di filari di piante è necessaria la ripiantumazione di esemplari adulti della stessa specie e nella medesima quantità.

Nel territorio agricolo non è ammessa la realizzazione di campi fotovoltaici ed è vietata la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi.

Infine, per tali ambiti valgono anche tutte le prescrizioni di cui all'art 15DP dell'elaborato 5DP ter.

Con apposita grafia, sono indicati gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. (art 15 comma 4) soggetti alle normative vigenti in materia, alle quali si rimanda.

Valgono inoltre tutte le altre disposizioni di cui all'articolo 16DP dell'elaborato 5DP ter oltre che le norme di cui alle NTA del PTCP di Como che all'art 57 e all'art 15 indica i seguenti obiettivi di tutela delle aree a vocazione agricola:

- a) non sottrarre aree di pregio all'attività agricola, allo scopo di evitare il consumo dei terreni a maggiore vocazione agricola;
- b) favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole;
- c) consentire lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

**Art. 54     Aree non soggette a trasformazione**

Comprende le parti di territorio destinate a verde agricolo inedificabile dove è vietata qualsiasi tipo di edificazione (soprassuolo e sottosuolo) neppure a scopo agricolo.

Sono ammesse esclusivamente le piantumazioni di albero d'alto fusto disposti in semplice o duplice filare.

In ogni caso, è obbligo conservare tutte le essenze esistenti oltre che il sistema delle rogge e il disegno del tessuto agricolo esistente.

In tali ambiti nel caso di tagli di filari di piante è necessaria la ripiantumazione di esemplari adulti della stessa specie e nella medesima quantità.

***TITOLO V***

***NORME SPECIALI, TRANSITORIE E FINALI***

## CAP. I – AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

### **Art. 55 Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Sorgenti del Torrente Lura**

Il PGT recepisce il perimetro del PLIS Sorgenti del Torrente Lura ed estende il suo perimetro per tutta la fascia compresa tra il PLIS esistente e il margine, verso l'edificato, dei boschi individuati dal Piano di Indirizzo forestale (PIF) a loro volta normati successivamente da specifico articolo (art. 56) oltre che dalle norme di cui all'art 18DP dell'elaborato 5DP ter.

Tale ambito, distinto tra “esistente” e “ampliamento”, è individuato negli elaborati 3a DP bis, 6DP bis, 12PS bis e 14PR bis e costituisce una componente paesaggistica strutturale di interesse primario nel paesaggio della Provincia di Como.

A questo scopo il perimetro indicato come “proposta di ampliamento PLIS” costituisce un'estensione del PLIS, così come integrato e modificato dalla proposta del PGT, di incremento delle aree destinate al parco medesimo identificate nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Nel perimetro del PLIS Sorgenti del Torrente Lura e in quello della proposta di ampliamento PLIS valgono, oltre alle disposizioni del PLIS medesimo, anche le norme del PIF e della L.R 12/2005 e s.m.i..

In esso saranno tutelate le masse boschive, saranno vietate nuove edificazioni eccetto quelle relative alla destinazione agricola e saranno realizzate piste ciclopedonali a carattere ricreativo, pedagogico e, in accordo con le diverse proprietà, si formeranno piccoli spazi di sosta per la migliore fruizione dei boschi.

In particolare, il PGT indica con apposita simbologia i percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto, i percorsi verdi, i sentieri panoramici, i punti di vista panoramici e le piazzole di monitoraggio e prevenzione incendi che devono essere segnalati e riconoscibili all'interno del PLIS medesimo.

Le piste saranno connesse con gli itinerari di interesse sovracomunale.

Queste zone lungo i percorsi sono destinate al miglioramento, anche attraverso il nuovo impianto, della vegetazione arborea ed arbustiva oltre che al completamento e all'eventuale ampliamento dei percorsi pubblici pedonali e ciclabili mediante interventi di convenzionamento e formazione di servitù di uso pubblico con la proprietà.

Per quanto riguarda le aree boscate e i filari alberati in aree agricole, è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione di tali apparati arborei. E'

vietata la distruzione anche parziale di tali apparati salvo (limitatamente alle aree destinate all'uso agricolo) accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale.

Per le rogge e i canali è fatto divieto di interruzione, rottura o interrimento - tombinatura, fatto salvo (limitatamente alle aree destinate all'uso agricolo) accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale fatte salve, in ogni caso, le competenze di altre Amministrazioni dello Stato.

La pulizia e tutela delle sponde delle rogge e dei canali è obbligo dei conduttori dei fondi agricoli.

Per le sponde del Torrente Seveso è fatto obbligo ai proprietari frontisti di provvedere alla loro pulizia e tutela.

**Art. 56 Boschi esistenti (Piano di Indirizzo Forestale – PIF)**

Le aree a bosco così come perimetrare dal vigente Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como (PIF) vanno tutelate e mantenute ed è vietata la distruzione, anche parziale, degli impianti arborei.

Gli interventi in tali aree sono soggetti alle disposizioni previste dal PIF e dalle norme vigenti in materia forestale. Valgono inoltre tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel PTCP in materia di boschi oltre che le norme di cui all'art 18DP dell'elaborato 5DP ter.

In particolare, per le aree confinanti con i boschi esistenti (PIF) valgono le seguenti prescrizioni:

- Nei lotti degli ambiti B1, B2, B3, B4 confinanti con i boschi così come identificati negli elaborati 6DP bis, 12PS bis e 14PR bis “(boschi esistenti PIF)”, nei precedenti articoli 37, 38, 39, 40, è previsto che ogni trasformazione edilizia (esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria), sia condizionata dall'obbligo di contemporanea formazione di una fascia verde di almeno 5,00 metri con presenza di alberature autoctone.

- Gli altri ambiti del Piano delle Regole che confinano con i boschi così come identificati negli elaborati 6DP bis e 14PR bis “(boschi esistenti PIF)” non hanno necessità di norme particolari poiché la loro destinazione non comporta edificazioni significative.

- Per i piani di lottizzazione vigenti (PLV e PRV), essendo gli stessi già dotati di convenzione che stabilisce gli obblighi dei lottizzanti nei confronti della pubblica amministrazione, il PGT si limita a raccomandare, in fase di rilascio dei permessi di costruire, di aumentare le previsioni di aree a verde nelle parti confinanti con i boschi esistenti.

## CAP. II – AMBITI DELLE CASE SPARSE

### **Art. 57 Edifici con destinazione prevalentemente residenziale e produttiva sparsi nel territorio**

Tali edifici identificati con apposita grafia nell'elaborato 14PR bis si caratterizzano dalla localizzazione sporadica nel territorio comunale.

Essi sono distinti secondo due principali categorie e destinazioni:

- 1) Edifici a destinazione prevalentemente residenziale
- 2) Edifici a destinazione prevalentemente produttiva

Per gli edifici di cui al precedente punto 1) le destinazioni d'uso ammesse sono:  
***principale***, ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005

a) edifici residenziali

***complementari***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- b) servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;
- c) uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per l'ambito;

***compatibili***, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- d) artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per l'ambito.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono quelle previste dall'art.27 della LR 12/2005 alle lettere a, b, c, d.

Il volume edificabile coincide con il volume esistente che va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Nel caso di richiesta di titolo abilitativo si considera la destinazione residenziale non soggetta a monetizzazione degli standard mentre nel caso di destinazione commerciale o terziaria si applica la variazione degli standard contemplata all'art. 58 tra residenza e commercio e terziario.

Per gli edifici di cui al precedente punto 2) è consentito il proseguimento delle attività produttive insediate e in esse sono possibili le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Al cessare delle attività in atto l'Amministrazione Comunale provvederà a modificare il Piano delle Regole ridefinendo la destinazione d'uso di tali edifici ricorrendo a variante urbanistica.

E' consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.

Inoltre è possibile, se nel lotto di competenza sono presenti dei rustici regolarmente edificati, trasferire il volume vuoto per pieno dei medesimi accorpandolo all'edificio principale a destinazione prevalentemente residenziale previo la loro demolizione e la sistemazione a verde del sedime originario.

In tali ambiti valgono i seguenti indici e parametri:

- Per gli Edifici a destinazione prevalentemente residenziale
  - H max = 9,50 ml
  - Rc = 1/3
  
- Per gli Edifici a destinazione prevalentemente produttiva
  - H max = 12,00 ml
  - Rc = 40%

### CAP. III – NORME SPECIALI

#### **Art. 58 Standard minimi e standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso**

Nei casi riportati nel presente articolo inerenti la variazione d'uso la quantità minima di standard da cedere gratuitamente e/o monetizzare è pari a 26,5 mq/ab di volume residenziale, a 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata ad uffici, negozi, attività commerciali e attività terziarie in genere, a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata alle attività produttive per gli ambiti D1 di completamento industriale e artigianale e a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento alle attività produttive per le aree di trasformazione.

Fermo restando le disposizioni di cui alla Legge Regionale 12/2005, i seguenti casi di mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, attuati con esecuzione di opere edilizie o senza opere edilizie, comportano variazione degli standard urbanistici minimi:

<b>DA</b>	<b>A</b>
INDUSTRIA Standard = 20% della Slp	COMMERCIO/TERZIARIO Standard = Slp x 100%
INDUSTRIA Standard = 20% della Slp	PALESTRE / MENSE AZIENDALI Standard = 50% della Slp
INDUSTRIA Standard = 20% della Slp	SPETTACOLO Standard = 30% della Slp
RESIDENZA Standard = Vol/150 x 26.5 mq.	COMMERCIO/TERZIARIO Standard = Slp x 100%
RESIDENZA Standard = Vol/150 x 26.5 mq.	INDUSTRIA Standard = 20% della Slp

Tali variazioni degli standard urbanistici minimi si applicano anche se la destinazione di partenza non ha mai dato luogo a cessioni di standard urbanistici. In questo caso lo standard da reperire a seguito del mutamento è l'intera quantità descritta nella precedente tabella.

Nei casi delle citate modifiche di destinazione d'uso, che possono avvenire sia attraverso piani attuativi, sia con permessi di costruire convenzionato, è consentita:

- a) la monetizzazione totale o parziale degli standard come sopra determinati con le eccezioni previste nei precedenti articoli per ciascun Ambito, subordinata al consenso a tal fine dell'Amministrazione Comunale;
- b) la cessione totale o parziale di aree per standards anche non adiacenti al fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso, giudicate accettabili dall'Amministrazione Comunale;

c) l'asservimento ad uso parcheggio pubblico di aree private adiacenti il fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso. L'asservimento dovrà avvenire mediante atto pubblico e cesserà con il venire meno della destinazione che lo ha determinato.

Il mutamento delle destinazioni d'uso di aree e di edifici attuati con o senza esecuzione di opere comportano sempre l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo le casistiche indicate nel medesimo articolo e delle relative deliberazioni comunali.

## CAP. IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 59 Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti e validità transitoria dei titoli abilitativi

#### *Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti*

Con apposita campitura e simbolo grafico nell'elaborato 14PR bis sono identificati i Piani Attuativi Vigenti.

Tali ambiti sono regolati dalle volumetrie ammesse e dalle destinazioni d'uso nonché da ogni parametro e indice contenuti nei piani attuativi medesimi e nelle rispettive Convenzioni vigenti.

Per tutti i Piani di Lottizzazione Vigenti (PLV) a destinazione prevalentemente residenziale e/o industriale, vengono recepiti e confermati tutti i parametri edilizi ed urbanistici (compresa tra gli altri la metodologia di calcolo del volume e/o la misurazione dell'altezza) e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici e nelle relative Convenzioni registrate e trascritte.

Allo scadere della validità di ciascun piano (10 anni dalla data di approvazione fatte salve le proroghe di legge) sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi elencati dall'art. 27 della LR 12/2005 e s.m.i. secondo i parametri urbanistici ed edilizi fissati dal PL medesimo.

Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistici ed edilizi fissati dal PL medesimo.

Per tutti i Piani di Recupero (PRV), escluso il PRV1 bis come di seguito precisato, vengono recepiti e confermati tutti i parametri edilizi ed urbanistici (compresa tra gli altri la metodologia di calcolo del volume e/o la misurazione dell'altezza) e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici e nelle relative Convenzioni registrate e trascritte.

Allo scadere della validità di ciascun piano (10 anni dalla data di approvazione fatte salve le proroghe di legge) per le parti non realizzate sono consentiti unicamente gli interventi secondo i parametri urbanistici ed edilizi fissati dal PR medesimo.

Per i piani di recupero vigenti totalmente completati a collaudo avvenuto con esito positivo delle opere di urbanizzazione eseguite dai lottizzanti, verificato infine l'adempimento degli obblighi di versamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, delle cessioni delle aree per standard e delle eventuali monetizzazioni, saranno possibili sugli edifici esistenti le modalità di intervento di cui all'art. 36 relativo agli ambiti A limitatamente ai numeri 1), 3), 6), 8), 10), 11), 12), 13), 14), 15) ferme restando le destinazioni d'uso ammesse nel citato art. 36. In particolare per gli edifici:

- la modalità 3) (Risanamento conservativo) per gli edifici storici recuperati;

- la modalità 1) (Manutenzione ordinaria e straordinaria) per gli edifici in condizioni buone che non necessitano di grandi interventi per garantire un adeguato inserimento nel tessuto storico ambientale circostante;
- la modalità 6) (Recupero dei rustici e degli accessori) per gli edifici rustici e accessori.

Per il Piano di Recupero PRV1 denominato nella variante controdedotta PRV1 bis (modificando in questo senso gli elaborati , 6DP bis, , 13 PR ter, 14 PR bis, 12 PS bis) viene recepito e confermato il volume massimo edificabile previsto dal piano di recupero vigente così come stimato con la metodologia di calcolo e/o misurazione dell'altezza riportata nel medesimo Piano di Recupero; vanno altresì rispettate le disposizioni in merito alla presenza all'interno del comparto degli elementi costitutivi fondamentali della Rete Ecologica e delle aree boscate. Le altezze massime previste dal PRV1 vanno rispettate, così come i rapporti di copertura. Vengono altresì confermati tutti gli obblighi contenuti nella convenzione in termini di cessione di aree al Comune e monetizzazioni mentre andranno rivalutati gli oneri di urbanizzazione secondo le tabelle vigenti. La cappella va mantenuta ed è soggetta a risanamento conservativo. Al fine di assicurare un elevato valore paesaggistico dell'intervento, il pianoro esistente, denominato "Belvedere", dovrà essere mantenuto libero da qualsiasi edificazione. Non esiste obbligo di conservazione dell'impianto originario della Villa Grisonno e di ricostruzione della stessa con la medesima tipologia, pur mantenendo l'obbligo della sua realizzazione in un unico corpo di fabbrica. Il recupero del volume delle scuderie potrà trovare localizzazione anche in altre aree edificabili all'interno del comparto. Per quanto riguarda l'impianto residenziale de "il borgo" sarà ammesso l'uso di tipologie edilizie diverse da quelle delle tipiche ville a schiera facendo ricorso anche a materiali differenti da quelli della tradizione. Sono ammissibili solo coperture piane e verdi. Gli impegni da trascrivere in una nuova convenzione fanno parte integrante della variante al piano attuativo conforme al PGT necessaria per i successivi titoli abilitativi.

#### *Validità transitoria di titoli abilitativi*

Negli ambiti B1, B2, B3, B4, B5 e D1,D2, D3, D4 i permessi di costruire/denuncia di inizio attività per i quali alla data di adozione del presente P.G.T. siano già effettivamente iniziati i lavori, mantengono la loro validità fino alla loro scadenza. Durante tale periodo potranno essere presentate varianti a detti permessi di costruire/denuncia di inizio attività comportanti anche incrementi volumetrici, purché nel rispetto della normativa vigente al momento del rilascio dei predetti titoli abilitativi.

Negli ambiti A, i permessi di costruire/denuncia di inizio attività per i quali alla data di adozione del presente P.G.T. siano già effettivamente iniziati i lavori, mantengono la loro validità fino alla loro scadenza. Durante tale periodo sono ammesse varianti che non comportino incremento volumetrico rispetto al progetto

asseverato o autorizzato e che possibilmente siano finalizzate all'adeguamento alla presente normativa.

**Art. 60**      **Norme di tutela dall'inquinamento acustico**

Il Comune, entro 12 mesi dall'adozione del PGT, verifica e assicura la coerenza con la classificazione acustica in vigore.

Inoltre, nella definizione dei nuovi ambiti di trasformazione e quindi prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi, saranno verificate la fasce di pertinenza acustica e i limiti di immissione riferiti alle infrastrutture stradali come indicato dal DPR n.142/2004 e s.m.i..

**Art. 61**      **Energia, inquinamento atmosferico, inquinamento luminoso, da radon e da amianto e politiche del sottosuolo**

Tutti gli immobili ricadenti negli ambiti A, B1, B2, B3, B4 e B5 nei quali siano esistenti impianti di climatizzazione invernale alimentati con combustibili particolarmente inquinanti quali ad esempio, oli combustibili e gasolio, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportante eventualmente anche la demolizione e ricostruzione del fabbricato, sono incentivati a convertire tali impianti a fonti energetiche a minor impatto, integrate da fonti rinnovabili, mediante la riduzione del contributo relativo alla percentuale sul costo di costruzione nella misura del 30%. Non rientrano in questa casistica gli impianti alimentati a gas.

In tutte le aree di trasformazione è fatto obbligo di utilizzare le soluzioni più efficienti in termini di abbattimento delle emissioni climalteranti e inquinanti ed inoltre tutte le nuove costruzioni dovranno ricadere minimo in classe energetica B.

Parimenti in tutte le aree di trasformazione, i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni contenute nell'art 9 della LR 17/2000 e s.m.i. nonché dei criteri aggiuntivi previsti dall'art 8 dell'allegato A della DGR 6162/2001 e nel rispetto del Piano Regolatore di Illuminazione Comunale (PRIC) approvato con Delibera di C.C. n° 11 del 13/03/2009.

Inoltre, in tutte le aree di trasformazione le nuove strade dovranno essere realizzate prevedendo il passaggio di tutti i sottoservizi in unici cunicoli ispezionabili ad ogni intersezione con la viabilità esistente e prevista e in ogni caso secondo le prescrizioni del PUGSS.

Per quanto riguarda la presenza di radon nelle fondazioni degli edifici particolare cura andrà osservata nella realizzazione dei vespai che dovranno consentire la fuoriuscita del radon.

Per le nuove edificazioni l'obiettivo è di rispettare i seguenti valori limite (decreto 241/2000 e Direttiva 96/29/Euratom – Capo VII)

*Ambienti residenziali*

Limiti consigliati:

- 400Bq/mc (edifici esistenti)
- 200Bq/mc (edifici in fase di costruzione)

*Ambienti di lavoro*

Decreto Legislativo 26.05.2000 n° 241

Per le costruzioni esistenti è raccomandata il principio della ventilazione ed aspirazione naturale o forzata dell'aria dei piani interrati.

In caso di presenza sul territorio di edifici e/o strutture con presenza di amianto è necessario provvedere al loro smaltimento secondo le normative vigenti in materia anche in attuazione al PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia).

Tali costruzioni sono soggette al rispetto degli adempimenti di legge di cui alla LR n. 14 del 31/07/2012 *Modifiche e integrazioni alla LR n. 17 del 29/09/2003 (Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto)*.

**Art. 62            Interpretazione del Piano e facoltà di deroga**

Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica di norme e cartografie del presente PdR. L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi: strade, muri in genere, recinzioni, siepi, filari, fossi.

Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a mt 2,00 tra la delimitazione in azzonamento ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite dei campi di applicazione della norma si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del presente PdR. Nel caso in cui il suddetto scostamento risulti essere inferiore a mt 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.

Le interpretazioni della disciplina generale del presente PdR possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.

La facoltà di deroga alle disposizioni del presente PdR è regolata dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che disciplina il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici.